

# Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Sudah Membayar Secara Lunas dan Menguasai Objek Sengketa: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/2022 = Legal Protection for Buyers Who Have Paid in Full and Are in Control of the Object of Dispute: Case Study of Putusan Mahkamah Agung Number 394 K/Pdt/2022

Vania Digna Anggita, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920519194&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. Setelah dilakukannya PPJB yang telah dibayar lunas, sebagai pembeli yang beritikad baik berhak membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT dan melakukan balik nama atas sertifikat. Namun, dalam hal penjual beritikad buruk dalam jual beli maka dapat menimbulkan kerugian terhadap pihak pembeli tersebut yang menyebabkan pembeli tidak dapat melakukan proses balik nama. Penjual dalam kasus ini tidak jujur saat dikemudian hari ia digugat oleh pihak lain dalam kasus berbeda yang memohonkan diletakkannya sita jaminan terhadap objek sengketa dan tidak menyatakan bahwa objek sengketa tersebut sebenarnya telah dijual dan dibayar lunas sehingga atas objek sengketa tersebut diletakkan sita jaminan. Penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik yang telah membuat PPJB lunas di hadapan Notaris dan telah menguasai objek sengketa namun kemudian kehilangan kepemilikannya karena belum melakukan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394 K/Pdt/2022. Dalam menjawab permasalahan tersebut digunakan metode yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analisis. Data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi dokumen. Hasil analisis penelitian ini adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yang beritikad baik dalam PPJB belum tercapai. Penjual seharusnya melindungi Objek Sengketa untuk tidak terkait dengan sengketa apa pun karena telah diikat dengan jual beli yang dibayar lunas. Pertimbangan yang dipaparkan majelis hakim dalam kasus ini juga belum tepat. Majelis hakim sama sekali tidak mempertimbangkan perlindungan hukum terhadap pembeli yang sudah terikat dalam PPJB meskipun PPJB tersebut telah dibuat secara sah. Majelis Hakim seharusnya mempertimbangkan isi dari PPJB yang mengikat para pihak dan menyatakan bahwa perbuatan penjual yang dengan sengaja tidak memberitahukan bahwa objek sengketa telah dijual seharusnya dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

.....The Sale and Purchase Agreement has rights and obligations that bind the parties. After it has been paid in full, as a buyer with good intentions, he has the right to make a Sale and Purchase Deed before the PPAT and transfer the name of the certificate. However, if the seller has bad intentions in buying and selling, it can cause losses to the buyer which causes the seller to be unable to process the transfer of names. The seller in this case was dishonest when he was later sued by another party in a different case who requested the placement of collateral for the disputed object and did not state that the disputed object had actually been sold and paid in full so that the collateral for the disputed object was placed. This research discusses legal protection for good-faith buyers who have paid off the PPJB before a Notary and have taken control of the object of the dispute but then lost their ownership because they have not carried out the Deed of Sale and Purchase before the PPAT in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 394 K/Pdt/2022. In answering these problems, normative juridical methods are used with descriptive analytical

research types. The data in this study were obtained through a document study. The result of this research analysis is that the legal protection given to the good faith buyers in the PPJB has not been achieved. The seller should protect the object of the dispute not to be related to any dispute because it has been bound by a sale and purchase that have been paid in full. The considerations presented by the panel of judges in this case were also not correct. The panel of judges did not consider legal protection for buyers who were bound by the PPJB even though the PPJB had been made legally. The Panel of Judges should have considered the contents of the PPJB which are binding on the parties and stated that the actions of the seller who deliberately did not notify that the object of the dispute had been sold should be declared an unlawful act.