



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 2 (2026) pp: 12843-12851

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Perlindungan Hukum Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Keterlambatan Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Liliana Budiman¹, Noviana Eka Maharany²

Universitas Slamet Riyadi

lilianabudiman88@gmail.com

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen hukum yang banyak digunakan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan ketika syarat untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) belum terpenuhi. Meskipun PPJB berfungsi memberikan kepastian sementara bagi para pihak, dalam praktiknya sering terjadi keterlambatan pembuatan AJB yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam PPJB apabila terjadi keterlambatan pembuatan AJB serta mengkaji akibat hukum dan upaya penyelesaian yang dapat dilakukan pembeli untuk memperoleh kepastian dan perlindungan atas hak-haknya. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB diberikan melalui perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui penyusunan klausul perjanjian yang jelas, jaminan status hukum objek, serta pencatatan PPJB Notariil pada Kantor Pertanahan. Perlindungan represif diberikan ketika terjadi wanprestasi berupa keterlambatan pembuatan AJB setelah seluruh kewajiban pembeli terpenuhi, sehingga pembeli berhak menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau mengajukan gugatan ke pengadilan. Keterlambatan pembuatan AJB mengakibatkan belum terjadinya peralihan hak atas tanah secara yuridis sehingga kepastian hukum kepemilikan belum tercapai. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengaturan mengenai PPJB untuk menjamin perlindungan yang lebih efektif bagi pembeli dan menciptakan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan di Indonesia secara menyeluruh dan berkelanjutan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; PPJB; AJB; Wanprestasi; Kepa

1. Latar Belakang

Dalam konsep transaksi jual beli tanah dikenal asas terang dan tunai. Asas terang berarti bahwa pelaksanaan jual beli dilakukan secara terbuka dan jelas, baik mengenai objek tanah yang diperjualbelikan maupun status para pihak sebagai penjual dan pembeli, disertai kelengkapan dokumen serta bukti kepemilikan yang sah. Sementara itu, asas tunai mengandung makna bahwa pembayaran dilakukan secara sekaligus dan seketika pada saat terjadinya peralihan hak, yang kemudian diikuti dengan pemenuhan kewajiban pembayaran pajak, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), serta proses balik nama sertifikat hak atas tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dalam Pasal 19 ayat (1) menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan AJB yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah.

Dalam praktiknya tidak semua transaksi dapat langsung dilakukan secara tunai dan lunas, sehingga para pihak kerap menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan yang berfungsi mengikat para pihak sebagai bukti adanya kesepakatan jual beli sambil menunggu dipenuhinya kewajiban pembayaran atau persyaratan lain sebelum pembuatan AJB. PPJB merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai rencana pelaksanaan jual beli atas suatu properti yang umumnya dibuat dalam bentuk akta

notaris guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Keberadaan PPJB pada dasarnya bertujuan untuk menjamin agar hak dan kewajiban para pihak tetap terlindungi selama persyaratan untuk dilaksanakannya AJB belum terpenuhi.

Pembuatan PPJB biasanya dilakukan karena terdapat kondisi tertentu yang menyebabkan AJB belum dapat dilaksanakan, seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli, belum diselesaikannya kewajiban pembayaran pajak oleh para pihak, sertifikat tanah yang masih dalam proses pemecahan, balik nama, atau pengurusan administrasi lainnya. Dalam praktiknya, PPJB dibedakan menjadi dua jenis, yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB tidak lunas dibuat apabila pembeli belum melunasi seluruh harga jual beli sehingga masih terdapat kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi. Sementara itu, PPJB lunas dibuat apabila seluruh harga jual beli telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual, namun AJB belum dapat dibuat karena masih terdapat persyaratan administratif atau yuridis yang belum terpenuhi, seperti belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul dari transaksi jual beli, sertifikat hak atas tanah yang masih dalam proses pengurusan, atau adanya kendala administratif lainnya.

Meskipun PPJB pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak sebelum dilaksanakannya AJB, dalam praktiknya keberadaan PPJB masih sering menimbulkan berbagai permasalahan hukum. Permasalahan tersebut umumnya muncul karena adanya jeda waktu antara penandatanganan PPJB dengan pembuatan AJB, sehingga membuka kemungkinan terjadinya wanprestasi maupun tindakan yang merugikan salah satu pihak, terutama pembeli yang telah melunasi harga jual beli. Tidak jarang penjual menunda pembuatan AJB tanpa alasan yang jelas, tidak menyelesaikan kewajiban administrasi dan perpajakan, bahkan ada pula yang mengalihkan atau menjaminkan objek tanah kepada pihak lain. Selain itu, permasalahan juga dapat timbul akibat sertifikat tanah yang masih bermasalah, sengketa kepemilikan, ketidaksesuaian data pertanahan, maupun hambatan administratif lainnya yang menyebabkan proses peralihan hak menjadi tertunda.

Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa kedudukan pembeli dalam PPJB sering kali berada pada posisi yang rentan, khususnya ketika pembeli telah melaksanakan kewajibannya berupa pembayaran harga jual beli, namun hak atas tanah atau bangunan yang dibelinya belum dapat beralih secara yuridis karena AJB belum dibuat. Dalam kondisi demikian, pembeli belum memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan objek yang dibelinya, meskipun secara faktual telah menguasai atau menempati objek tersebut. Tidak adanya batas waktu yang jelas mengenai pelaksanaan AJB dalam beberapa PPJB juga semakin memperlemah posisi pembeli, karena memberikan ruang bagi penjual atau pengembang untuk menunda pelaksanaan AJB dalam waktu yang tidak pasti.

Keterlambatan pembuatan AJB tidak hanya menimbulkan kerugian secara materiel bagi pembeli, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum terkait status kepemilikan atas tanah dan bangunan yang telah dibelinya. Padahal, AJB merupakan syarat penting dalam proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, timbul persoalan hukum mengenai bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam PPJB apabila terjadi keterlambatan pembuatan AJB, serta apa akibat hukum dan upaya penyelesaian yang dapat dilakukan pembeli untuk memperoleh kepastian dan perlindungan atas hak-haknya. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai “Perlindungan Hukum Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Keterlambatan Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)”.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (doctrinal research) yang berfokus pada analisis terhadap data sekunder yang mencakup peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli hukum. Proses analisis dilakukan melalui pendekatan yuridis kualitatif, yang menitikberatkan pada penalaran hukum berdasarkan norma dan prinsip hukum yang berlaku. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach), dengan mengkaji ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang relevan seperti KUH Perdata, UUPA, serta PP tentang Pendaftaran Tanah, dan didukung oleh doktrin dan pendapat para ahli hukum. Jenis bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli dan pendaftaran tanah, sedangkan bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian yang relevan, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan menelaah literatur yang berkaitan dengan objek penelitian. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis, yaitu dengan menguraikan, menafsirkan, dan menganalisis permasalahan hukum secara sistematis untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB akibat keterlambatan pembuatan AJB.

3. Hasil dan Diskusi

1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam PPJB Apabila Terjadi Keterlambatan Pembuatan AJB

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan praktik hukum yang lazim digunakan dalam transaksi properti di Indonesia, khususnya pada tahap pra-jual beli sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). PPJB yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa akta autentik memberikan bukti yang sempurna bagi para pihak yang membuatnya. PPJB umumnya dibuat karena adanya syarat-syarat atau keadaan tertentu yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh para pihak sebelum dapat dilaksanakannya AJB, seperti pelunasan harga, penyelesaian pajak, atau pengurusan administrasi pertanahan.

Dengan demikian, PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan akta yang berfungsi sebagai bukti terjadinya peralihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli. PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas objek yang diperjanjikan, karena masih merupakan kesepakatan pendahuluan yang bersifat obligatoir. Peralihan hak baru terjadi setelah terpenuhinya seluruh syarat yang disepakati dan dilanjutkan dengan proses penyerahan (*levering*) yang dibuktikan melalui penandatanganan AJB di hadapan PPAT serta pendaftaran peralihan hak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Namun demikian, dalam praktiknya keberadaan PPJB tidak selalu berjalan sesuai dengan tujuan yang diharapkan, karena masih banyak ditemukan berbagai permasalahan yang timbul dalam pelaksanaannya. Salah satu permasalahan yang paling sering terjadi adalah tidak segera dibuatnya AJB meskipun syarat-syarat yang diperjanjikan dalam PPJB telah terpenuhi. Keterlambatan pembuatan AJB ini pada dasarnya dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang berasal dari penjual, pengembang, maupun faktor administratif seperti belum diselesaikannya kewajiban perpajakan, pengurusan sertifikat, atau hambatan teknis dalam proses pendaftaran tanah. Dalam beberapa keadaan, penundaan tersebut bahkan berlangsung dalam jangka waktu yang cukup lama tanpa kepastian yang jelas mengenai kapan AJB akan dilaksanakan. Hal ini tentu menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli, karena meskipun secara perdata telah terjadi kesepakatan dalam PPJB, namun secara yuridis peralihan hak belum sempurna sebelum dibuatnya AJB di hadapan PPAT dan didaftarkan pada kantor pertanahan.

Contoh permasalahan terkait PPJB dapat dilihat dari kasus keterlambatan pembuatan AJB dalam praktik pembelian rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Tangerang Selatan pada tahun 2018, di mana pembeli telah menandatangani PPJB dan perjanjian kredit serta menerima penyerahan rumah, namun hingga beberapa tahun kemudian AJB tidak juga dibuat. Setelah dilakukan penelusuran, diketahui bahwa sertifikat rumah tersebut telah diagunkan oleh pengembang kepada bank sejak tahun 2016 tanpa diinformasikan kepada pembeli dan tidak dicantumkan dalam PPJB. Meskipun pembeli telah melunasi kewajibannya dan mendesak pelaksanaan AJB, proses tersebut tetap tertunda karena adanya kewajiban pengembang kepada bank serta hambatan administratif, bahkan setelah beberapa kali pertemuan antara pengembang, bank, dan konsumen, pelaksanaan AJB terus mengalami penundaan dan kompensasi yang dijanjikan tidak dipenuhi secara optimal. Kasus ini menunjukkan bahwa tidak adanya kejelasan batas waktu pelaksanaan AJB dalam PPJB serta ketidakseimbangan posisi para pihak dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pembeli, meskipun kewajiban pembayaran telah dipenuhi dan objek telah dikuasai secara fisik.

Kasus lainnya yaitu permasalahan keterlambatan penyelesaian sertifikat dan Akta Jual Beli (AJB) warga Apartemen Puncak Kertajaya, Surabaya yang telah berlangsung lebih dari 15 tahun. Meskipun penghuni telah melunasi pembayaran unit apartemen, hingga saat ini mereka belum juga memperoleh AJB maupun sertifikat hak milik rumah susun, sehingga hanya memiliki PPJB tanpa kepastian hukum atas kepemilikan unit yang ditempati. Selain itu, sengketa yang mencerminkan permasalahan keterlambatan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dan penyerahan bukti kepemilikan satuan rumah susun juga terjadi dalam perkara perdata Nomor 1141/Pdt.G/2025/PN Mdn yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Medan. Dalam perkara tersebut, 13 pembeli unit apartemen Podomoro City Deli Medan menggugat pengembang, PT Sinar Menara Deli, karena meskipun telah melunasi harga unit berdasarkan PPJB serta menitipkan dana untuk pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hingga bertahun-tahun setelah transaksi dilakukan belum juga dilaksanakan penandatanganan AJB maupun penyerahan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Para penggugat menilai kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pembeli yang telah memenuhi seluruh kewajibannya.

Berdasarkan berbagai kasus tersebut, dapat dilihat bahwa keterlambatan pembuatan AJB tidak hanya menimbulkan ketidakpastian mengenai status kepemilikan objek yang diperjualbelikan, tetapi juga berpotensi merugikan pembeli. Dalam kondisi demikian, pembeli sebagai pihak yang telah memenuhi kewajibannya berhak memperoleh perlindungan hukum guna menjamin terpenuhinya hak-haknya sebagaimana telah diperjanjikan

dalam PPJB. Dalam transaksi jual beli tanah, pembeli yang beritikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum. Prinsip tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1267 K/Pdt/2012 yang menyatakan bahwa pembeli beritikad baik wajib diberikan perlindungan oleh hukum. Konsekuensinya, perbuatan hukum berupa peralihan hak yang dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik harus diakui keabsahan dan kekuatan mengikatnya. Oleh karena itu, apabila di kemudian hari terdapat pihak lain yang merasa dirugikan akibat transaksi tersebut, hak-hak pembeli yang beritikad baik tetap harus mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menurut Subekti dalam bukunya *Aneka Perjanjian*, pembeli beritikad baik adalah pihak yang melakukan transaksi tanpa mengetahui bahwa orang yang bertransaksi dengannya bukanlah pemilik yang sah atas objek yang diperjualbelikan. Dalam keadaan demikian, pembeli tersebut dianggap telah bertindak secara jujur dan wajar sehingga memperoleh perlindungan hukum. Oleh karena itu, penguasaan atau perolehan hak atas barang yang diperoleh melalui transaksi tersebut pada prinsipnya tetap mendapat pengakuan dan perlindungan dari hukum.

Perlindungan hukum merupakan perwujudan dari fungsi hukum yang bertujuan untuk menciptakan keadilan, memberikan manfaat, serta menjamin adanya kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Pada dasarnya, perlindungan hukum ditujukan untuk menjaga dan menjamin terpenuhinya hak-hak subjek hukum melalui dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif yang berorientasi pada upaya pencegahan terjadinya pelanggaran, serta perlindungan hukum represif yang dilakukan melalui penegakan dan pemulihan hak apabila telah terjadi pelanggaran.

Dalam konteks PPJB, perlindungan hukum preventif tercermin dari kewajiban para pihak untuk merumuskan isi perjanjian secara jelas dan rinci, termasuk pengaturan mengenai objek jual beli, harga, serta syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). Selain itu, Pasal 1491 KUH Perdata juga memberikan dasar perlindungan preventif dengan mewajibkan penjual untuk menjamin bahwa objek jual beli tidak dalam keadaan sengketa, tidak dibebani hak pihak ketiga, serta tidak mengandung cacat hukum yang dapat merugikan pembeli. Ketentuan ini bertujuan agar pembeli memperoleh kepastian dan informasi yang benar sejak awal transaksi sehingga dapat meminimalisasi potensi sengketa di kemudian hari.

Pada dasarnya keterlambatan pembuatan AJB setelah terpenuhinya seluruh persyaratan yang diperjanjikan dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi apabila penjual atau pengembang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menindaklanjuti PPJB menjadi AJB dalam waktu yang telah ditentukan atau dalam jangka waktu yang wajar. Hal ini karena kewajiban untuk melaksanakan AJB merupakan bagian dari prestasi yang harus dipenuhi oleh penjual atau pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Apabila penjual atau pengembang tidak melaksanakan kewajiban tersebut dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan atau tetap tidak melaksanakannya setelah diberikan somasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata, maka pihak tersebut dapat dianggap melakukan wanprestasi dan karenanya dapat dimintakan pertanggungjawaban berupa pemenuhan prestasi maupun ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUH Perdata. Perlindungan hukum tersebut bersifat represif karena diberikan setelah terjadinya pelanggaran terhadap hak pembeli dan bertujuan untuk memulihkan hak serta memberikan penyelesaian atas sengketa yang timbul akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh penjual atau pengembang.

Dengan demikian, selain perlindungan preventif, hukum juga menyediakan perlindungan hukum represif sebagai bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran hak atau wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian. Dalam hal ini, apabila penjual atau pengembang tidak melaksanakan kewajiban untuk membuat AJB meskipun seluruh persyaratan dalam PPJB telah terpenuhi, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi sebagaimana merujuk pada Pasal 1234, Pasal 1238, dan Pasal 1243 KUH Perdata. Dalam keadaan demikian, pembeli berhak menempuh upaya hukum berupa somasi, tuntutan pemenuhan prestasi, ganti rugi, hingga pembatalan perjanjian melalui pengadilan. Selain itu, perlindungan hukum represif juga dapat diwujudkan melalui putusan pengadilan yang memerintahkan pihak yang wanprestasi untuk melaksanakan AJB, atau memberikan kompensasi atas kerugian yang dialami pembeli. Dengan demikian, perlindungan hukum represif berfungsi sebagai instrumen pemulihan hak sekaligus sarana penegakan kepastian hukum ketika hubungan kontraktual para pihak tidak berjalan sebagaimana mestinya.

2. Akibat Hukum dan Upaya Penyelesaian yang Dapat Dilakukan Pembeli untuk Memperoleh Kepastian dan Perlindungan Atas Hak-Haknya

Pada dasarnya, pelaksanaan jual beli hak atas tanah dilakukan melalui beberapa tahapan, antara lain pemenuhan kewajiban perpajakan oleh penjual dan pembeli, pemeriksaan keaslian dan status sertifikat, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), serta proses validasi dan pendaftaran peralihan hak. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan AJB tidak selalu dapat dilakukan secara langsung karena adanya berbagai kendala, seperti ketidakhadiran salah satu

pihak pada waktu yang telah ditentukan, objek jual beli yang masih dijaminan kepada bank, sertifikat yang masih dalam proses pemecahan atau balik nama, maupun belum terpenuhinya persyaratan administratif lainnya.

Dalam kondisi demikian, para pihak umumnya terlebih dahulu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan mengikat kesepakatan para pihak sebelum seluruh syarat untuk pembuatan AJB terpenuhi. Meskipun berfungsi sebagai instrumen yang memberikan kepastian sementara bagi para pihak, dalam praktiknya PPJB juga berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang dapat bersumber dari pembeli, penjual, maupun pelaksanaan isi perjanjian itu sendiri.

Dalam praktik transaksi jual beli tanah, penggunaan PPJB pada umumnya diikuti dengan kewajiban untuk melakukan penyerahan hak atas objek yang diperjanjikan, baik secara fisik maupun secara yuridis. Penyerahan secara yuridis dilakukan melalui pembuatan dan penandatanganan AJB di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, selama AJB belum dibuat dan ditandatangani, peralihan hak atas tanah secara yuridis belum terjadi, meskipun para pihak telah mengikatkan diri dalam suatu PPJB.

Sebagai perjanjian pendahuluan, PPJB pada umumnya memuat berbagai janji, syarat, dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum dapat dilaksanakan jual beli secara sempurna melalui AJB. Namun, karena pemenuhan syarat-syarat tersebut sering kali memerlukan waktu yang cukup lama, terdapat kemungkinan pihak penjual berhalangan hadir pada saat seluruh persyaratan telah terpenuhi dan AJB seharusnya ditandatangani. Kondisi ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi pembeli yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya, karena peralihan hak atas tanah tidak dapat segera dilakukan. Untuk mengantisipasi keadaan tersebut, dalam praktik PPJB sering disertakan pemberian kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli yang memberikan kewenangan kepada pembeli untuk mewakili penjual dalam penandatanganan AJB apabila penjual berhalangan hadir. Dengan adanya kuasa tersebut, proses pembuatan AJB dan peralihan hak atas tanah tetap dapat dilaksanakan setelah seluruh syarat yang diperjanjikan dalam PPJB terpenuhi, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pembeli dalam memperoleh hak atas objek yang diperjanjikan.

Meskipun dalam praktik PPJB sering disertai dengan pemberian kuasa untuk menjual atau kuasa guna menandatangani AJB apabila penjual berhalangan hadir, tidak semua PPJB memuat klausula tersebut. Akibatnya, ketika seluruh syarat dan kewajiban yang diperjanjikan telah dipenuhi oleh pembeli, pelaksanaan AJB tetap bergantung pada itikad baik dan kesiapan pihak penjual untuk melanjutkan proses peralihan hak, sedangkan tidak tertutup kemungkinan penjual atau pengembang mengingkari kewajibannya dengan menunda bahkan tidak segera melaksanakan pembuatan AJB meskipun pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan PPJB.

Penundaan tersebut dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain sertipikat induk yang belum dilakukan pemecahan atau masih dalam proses administrasi pertanahan, objek tanah yang masih dijaminan kepada bank sehingga belum dapat dialihkan kepada pembeli, belum terpenuhinya persyaratan perizinan tertentu oleh pengembang, adanya sengketa atau permasalahan hukum yang berkaitan dengan objek tanah, hingga kondisi keuangan pengembang yang mengalami kesulitan atau bahkan kepailitan. Selain itu, tidak dicantumkannya batas waktu yang jelas mengenai pelaksanaan AJB dalam PPJB juga sering dimanfaatkan oleh pihak penjual untuk menunda proses peralihan hak tanpa adanya konsekuensi yang tegas. Keadaan demikian menempatkan pembeli pada posisi yang rentan karena meskipun telah melunasi harga jual dan menguasai objek secara fisik, secara yuridis hak atas tanah tersebut masih tercatat atas nama penjual sehingga tujuan utama peralihan hak melalui AJB belum tercapai dan kepastian hukum bagi pembeli menjadi terabaikan.

Dengan demikian, permasalahan yang sering terjadi berkaitan dengan PPJB yaitu belum adanya kepastian hukum terhadap hak pembeli yang telah memenuhi kewajiban pembayarannya secara penuh, namun belum menerima objek yang diperjanjikan maupun sertipikat hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibelinya. Keberadaan PPJB sebagai dasar hubungan hukum para pihak belum memberikan jaminan perlindungan yang setara dengan AJB yang telah ditindaklanjuti melalui pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan, sehingga hak-hak pembeli berpotensi mengalami hambatan dalam memperoleh pengakuan dan kepastian hukum secara penuh.

Berbagai permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan PPJB menunjukkan bahwa instrumen hukum mengenai PPJB belum sepenuhnya mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli. Meskipun PPJB berfungsi sebagai dasar hubungan hukum antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya AJB, dalam praktiknya masih terdapat berbagai celah yang memungkinkan terjadinya keterlambatan bahkan kegagalan peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengaturan mengenai PPJB agar kedudukan pembeli yang telah memenuhi seluruh kewajibannya memperoleh perlindungan hukum yang lebih efektif serta jaminan kepastian atas hak yang akan diperolehnya.

Pada dasarnya, perlindungan hukum bagi pembeli melalui PPJB tidak hanya bergantung pada keberadaan perjanjian tersebut, tetapi juga pada kelengkapan dan kejelasan klausul-klausul yang mengaturnya. Oleh karena itu, PPJB perlu memuat ketentuan yang jelas mengenai identitas para pihak, objek jual beli, harga dan tata cara pembayaran, batas waktu pemenuhan kewajiban para pihak, waktu pelaksanaan AJB, sanksi atas keterlambatan atau wanprestasi, mekanisme penyelesaian sengketa, serta jaminan bahwa objek yang diperjualbelikan bebas dari sengketa maupun beban hak pihak lain. Selain itu, untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, PPJB dapat disertai dengan pemberian kuasa menjual atau kuasa untuk menandatangani AJB apabila salah satu pihak berhalangan hadir pada saat pelaksanaan peralihan hak. Meskipun demikian, keberadaan kuasa tersebut pada dasarnya tidak merupakan syarat wajib dalam PPJB, karena sah atau tidaknya PPJB tetap ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, pencantuman kuasa tersebut dapat menjadi instrumen preventif untuk meminimalkan hambatan dalam pelaksanaan AJB dan mengurangi ketergantungan pada itikad baik penjual setelah pembeli memenuhi seluruh kewajibannya.

Di samping itu, salah satu bentuk penguatan perlindungan hukum yang perlu dipertimbangkan dalam pengaturan PPJB adalah pencantuman ketentuan yang secara tegas menjamin bahwa objek properti yang telah dibeli dan dilunasi oleh pembeli tidak dapat dimasukkan ke dalam boedel pailit pengembang apabila seluruh kewajiban pembeli telah dipenuhi sebelum pengembang dinyatakan pailit. Ketentuan tersebut penting untuk memberikan kepastian hukum terhadap status hak pembeli atas objek yang telah diperjanjikan, sekalipun di kemudian hari pengembang mengalami kesulitan keuangan atau kepailitan. Dengan demikian, penguatan substansi PPJB tidak hanya berfungsi sebagai sarana perlindungan preventif bagi pembeli, tetapi juga dapat mengurangi potensi sengketa yang timbul akibat keterlambatan maupun kegagalan pelaksanaan AJB.

Selain melalui penguatan klausul dalam PPJB, perlindungan hukum bagi pembeli juga dapat diwujudkan melalui mekanisme pencatatan PPJB Notariil sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021. Meskipun PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak dikenal secara eksplisit dalam sistem hukum tanah nasional, keberadaannya kini memperoleh pengakuan melalui pengaturan mengenai pencatatan PPJB pada Kantor Pertanahan. Berdasarkan ketentuan tersebut, pencatatan hanya dapat dilakukan terhadap PPJB Notariil yang telah lunas. Pencatatan ini memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat kepada pembeli karena Pasal 127B ayat (6) Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 menegaskan bahwa apabila terdapat catatan PPJB pada buku tanah, hak atas tanah yang bersangkutan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain selain pihak yang tercantum dalam perjanjian. Dengan demikian, pencatatan PPJB dapat menjadi instrumen preventif untuk mencegah tindakan penjual yang mengalihkan objek tanah kepada pihak ketiga atau melakukan perbuatan hukum lain yang merugikan pembeli sebelum AJB dilaksanakan. Keberadaan mekanisme ini sekaligus memberikan kepastian hukum yang lebih besar bagi pembeli yang telah memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan PPJB.

Pada PPJB, untuk mengurangi risiko terjadinya sengketa, pembeli perlu menerapkan prinsip kehati-hatian sebelum dan selama pelaksanaan PPJB, antara lain dengan menilai itikad baik dan rekam jejak penjual, melakukan pemeriksaan terhadap status hukum objek tanah, serta memastikan keabsahan sertifikat melalui instansi yang berwenang, baik pemerintah desa maupun Kantor Pertanahan. Selain itu, sebagai bentuk perlindungan preventif, dokumen kepemilikan tanah dapat ditiptkan kepada notaris yang membuat PPJB sampai seluruh persyaratan untuk pembuatan AJB terpenuhi. Dalam hal sertifikat masih memerlukan pemecahan atau penyelesaian administrasi pertanahan lainnya, proses tersebut juga sebaiknya dilakukan di bawah pengawasan notaris guna menjamin kepastian dan keamanan transaksi. Di samping itu, pelaksanaan PPJB dan AJB oleh notaris atau PPAT yang sama dapat mempermudah pengawasan terhadap proses peralihan hak dan meminimalkan potensi penyimpangan yang dapat merugikan para pihak. Dengan demikian, pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dapat terlaksana secara lebih optimal serta mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari.

Apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan PPJB, khususnya ketika pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya namun penjual atau pengembang tidak segera melaksanakan pembuatan AJB, para pihak pada dasarnya dapat menempuh mekanisme penyelesaian sengketa sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PPJB. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur nonlitigasi maupun litigasi.

Dalam praktiknya, upaya nonlitigasi umumnya ditempuh terlebih dahulu melalui pemberian somasi, negosiasi, atau mediasi guna mendorong penjual untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Upaya ini bertujuan untuk mencapai penyelesaian secara musyawarah tanpa harus melalui proses peradilan yang memerlukan waktu dan biaya yang lebih besar. Namun, apabila penjual tetap tidak melaksanakan kewajibannya setelah diberikan teguran atau kesempatan yang patut, pembeli dapat menempuh jalur litigasi dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan. Melalui gugatan tersebut, pembeli dapat menuntut agar penjual melaksanakan pembuatan AJB, meminta ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat keterlambatan tersebut, atau memohon

putusan yang dapat menjadi dasar hukum untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, mekanisme penyelesaian sengketa dalam PPJB tidak hanya berfungsi sebagai sarana penegakan hak pembeli, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum ketika pelaksanaan AJB tidak terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Diskusi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki kedudukan penting sebagai instrumen hukum pendahuluan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. Keberadaan PPJB memberikan dasar hukum bagi para pihak untuk mengikatkan diri sebelum seluruh persyaratan yang diperlukan untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) terpenuhi. Namun demikian, penelitian ini menemukan bahwa keberadaan PPJB belum sepenuhnya mampu menjamin kepastian hukum bagi pembeli apabila terjadi keterlambatan pembuatan AJB. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara fungsi normatif PPJB sebagai sarana perlindungan hukum dan pelaksanaannya dalam praktik.

Secara teoritis, PPJB merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir, yaitu hanya menimbulkan hubungan hak dan kewajiban antara para pihak tanpa menyebabkan peralihan hak atas tanah secara langsung. Peralihan hak baru terjadi setelah dibuatnya AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, meskipun pembeli telah melunasi harga jual beli dan menguasai objek secara fisik, status kepemilikannya belum memperoleh pengakuan secara yuridis selama AJB belum dibuat. Keadaan ini menempatkan pembeli pada posisi yang rentan terhadap berbagai risiko hukum yang dapat muncul sewaktu-waktu.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa keterlambatan pembuatan AJB umumnya disebabkan oleh faktor administratif, faktor teknis pertanahan, maupun faktor yang berasal dari penjual atau pengembang. Permasalahan yang sering terjadi antara lain sertifikat yang masih dalam proses pemecahan, objek tanah yang masih dijaminkan kepada bank, belum dipenuhinya kewajiban perpajakan, hingga adanya sengketa atas objek yang diperjualbelikan. Dalam beberapa kasus, keterlambatan juga disebabkan oleh tidak adanya batas waktu yang jelas dalam PPJB sehingga penjual memiliki ruang yang luas untuk menunda pelaksanaan AJB tanpa konsekuensi yang tegas. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa kelemahan substansi perjanjian dapat menjadi salah satu faktor utama munculnya ketidakpastian hukum bagi pembeli.

Kasus-kasus yang diuraikan dalam penelitian memperkuat argumentasi bahwa keterlambatan pembuatan AJB dapat menimbulkan kerugian yang signifikan bagi pembeli. Pada kasus perumahan di Tangerang Selatan, pembeli telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran dan bahkan telah menempati rumah yang dibeli, namun AJB tidak dapat dilaksanakan karena sertifikat telah diagunkan oleh pengembang kepada bank. Demikian pula pada kasus Apartemen Puncak Kertajaya Surabaya dan Apartemen Podomoro City Deli Medan, para pembeli telah melunasi kewajibannya tetapi belum memperoleh AJB maupun sertifikat kepemilikan. Fakta tersebut menunjukkan bahwa pelunasan pembayaran tidak selalu menjamin terlaksananya peralihan hak secara yuridis apabila tidak disertai dengan kepatuhan penjual atau pengembang terhadap kewajibannya.

Dalam perspektif perlindungan hukum, penelitian ini menunjukkan bahwa pembeli yang beritikad baik harus memperoleh perlindungan yang memadai. Prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik telah diakui dalam berbagai doktrin hukum maupun putusan pengadilan. Pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian tidak seharusnya menanggung akibat dari kelalaian atau kesalahan yang dilakukan oleh penjual. Oleh karena itu, perlindungan hukum menjadi instrumen penting untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi pertanahan. Perlindungan tersebut tidak hanya berfungsi memberikan kepastian hukum, tetapi juga mewujudkan keadilan dalam hubungan kontraktual.

Bentuk perlindungan hukum yang pertama adalah perlindungan preventif. Perlindungan ini diwujudkan melalui penyusunan klausul PPJB yang jelas dan rinci mengenai hak serta kewajiban para pihak. Klausul tersebut harus mencakup identitas para pihak, objek transaksi, harga, tata cara pembayaran, batas waktu pelaksanaan AJB, sanksi atas keterlambatan, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Selain itu, penjual wajib menjamin bahwa objek yang diperjualbelikan bebas dari sengketa dan tidak dibebani hak pihak lain. Kejelasan klausul tersebut dapat meminimalkan potensi sengketa sekaligus memberikan kepastian hukum sejak awal hubungan hukum terbentuk.

Selain melalui substansi perjanjian, perlindungan preventif juga dapat dilakukan melalui pencatatan PPJB Notariil pada Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Pencatatan tersebut memberikan perlindungan tambahan karena tanah yang telah dicatatkan dalam PPJB tidak dapat dialihkan kepada pihak lain selain pihak yang tercantum dalam perjanjian. Kebijakan ini menunjukkan adanya perkembangan hukum pertanahan yang lebih responsif terhadap kebutuhan perlindungan pembeli. Dengan adanya pencatatan

PPJB, risiko pengalihan objek kepada pihak ketiga dapat diminimalkan sehingga posisi hukum pembeli menjadi lebih kuat.

Sementara itu, perlindungan represif diberikan ketika terjadi pelanggaran terhadap hak pembeli. Keterlambatan pembuatan AJB setelah seluruh syarat dalam PPJB terpenuhi dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Dalam keadaan demikian, pembeli berhak mengajukan somasi kepada penjual sebagai bentuk teguran untuk memenuhi kewajibannya. Apabila somasi tidak diindahkan, pembeli dapat menuntut pemenuhan prestasi, meminta ganti rugi, atau mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan. Upaya tersebut merupakan bentuk penegakan hukum yang bertujuan memulihkan hak-hak pembeli yang telah dirugikan akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh penjual atau pengembang.

Berdasarkan hasil analisis, penelitian ini menilai bahwa pengaturan mengenai PPJB masih memerlukan penguatan agar mampu memberikan perlindungan hukum yang lebih efektif. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah mewajibkan pencantuman batas waktu pelaksanaan AJB dan sanksi yang tegas apabila terjadi keterlambatan. Selain itu, perlu dipertimbangkan pengaturan yang memberikan perlindungan khusus terhadap pembeli yang telah melunasi pembayaran apabila pengembang mengalami kepailitan. Penguatan regulasi tersebut penting untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan PPJB dan meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Dengan demikian, tujuan hukum berupa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dapat diwujudkan secara lebih optimal bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan.

4. Kesimpulan

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam PPJB yang mengalami keterlambatan pembuatan AJB diberikan melalui perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui pengaturan hak dan kewajiban para pihak secara jelas dalam PPJB serta jaminan dari penjual atas status hukum objek yang diperjualbelikan. Sementara itu, apabila AJB tidak dibuat setelah seluruh persyaratan terpenuhi, tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, maupun menempuh upaya hukum melalui pengadilan. Keterlambatan pembuatan AJB setelah terpenuhinya seluruh kewajiban pembeli menimbulkan akibat hukum berupa belum terjadinya peralihan hak atas tanah secara yuridis sehingga kepastian hukum atas hak pembeli belum sepenuhnya terwujud. Untuk memperoleh perlindungan dan kepastian hukum, pembeli dapat melakukan berbagai upaya preventif, seperti memastikan kelengkapan klausul PPJB, pencatatan PPJB Notariil, serta menerapkan prinsip kehati-hatian dalam transaksi. Apabila sengketa tetap terjadi, pembeli dapat menempuh upaya nonlitigasi melalui somasi, negosiasi, atau mediasi, dan apabila tidak tercapai penyelesaian, dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan guna menuntut pelaksanaan AJB maupun ganti rugi atas kerugian yang dialaminya.

Referensi

1. Alusianto Hamonangan. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." Jurnal Rectum 3, no. 2 (2021): 240.
2. Dewi Kurnia Putri. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." Jurnal Akta 4, no. 4 (2017): 625.
3. Dian Apriandini; Amad Sudiro. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat Dari Developer Yang Dipailitkan." Binamulia Hukum 12, no. 1 (2023): 61.
4. Fadlan, R. A. I. T. A., & Prasetyasari, C. (2023). Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri).
5. ———. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat Dari Developer Yang Dipailitkan." Binamulia Hukum 12, no. 1 (2023): 87.
6. I Made Arjaya. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli." TUTURAN: Jurnal Ilmu Komunikasi, Sosial Dan Humaniora 1, no. 2 (2023): 22.
7. Jihaan Nabila Zula. "Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)." UNES Journal of Swara Justisia 2, no. 8 (2024): 344.
8. Miftahur Rachman. "Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perlindungan Konsumen Pada Kasus Kepailitan Developer Perumahan." SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah 4, no. 11 (2025): 3561.
9. Rahmat Ramadhani. "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum 3, no. 1 (2022): 47.
10. Rengganis Febrelin; Totok Tumangkar. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijamin Oleh Penjual." Jurnal Akta Notaris 2, no. 1 (2023): 112.
11. RJ. "Jadi Sorotan, Sertifikat Tidak Kunjung Tuntas, Warga Apartemen Puncak Kertajaya Mengadu Ke DPRD Kota Surabaya." Radar Jatim, 2025. <https://www.radarjatim.co/jadi-sorotan-sertifikat-tidak-kunjung-tuntas-warga-apartemen-puncak-kertajaya-mengadu-ke-dprd-kota-surabaya/>.
12. Rohali, Novia. "Perlindungan Hukum Melalui Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Di Kantor Pertanahan." Recital Review 7, no. 1 (2025): 125.
13. Saputra, Andi. "Sertifikat Dipecah Developer Tapi Jadwal AJB Tak Jelas, Saya Harus Gimana?" DetikNews, 2021. <https://news.detik.com/berita/d-5527098/sertifikat-dipecah-developer-tapi-jadwal-ajb-tak-jelas-saya-harus-gimana>.

14. Yulia Audina Sukmawan; Dwi Damayanti. "Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris Sebagai Strategi Penguatan Perspektif Kajian Ilmu Hukum." Notary Law Journal 4, no. 3 (2025): 117.
15. Zulfika Rochmah. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016." Jurnal Magister Hukum PERSPEKTIF 13, no. 2 (2022): 10.