

## ABSTRAK

Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai sebuah perbuatan yang diharuskan oleh undang-undang atau yang kehendaki oleh yang berkepentingan, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Salah satu akta otentik . Salah satu akta otentik yang dibuat oleh Notaris adalah PPJB, dimana PPJB merupakan pengikatan awal atas transaksi jual beli tanah yang belum bisa dilangsungkan AJB. Permasalahan yang diangkat dalam tesis ini adalah kasus pada Putusan Nomor: 539/PDT/2017/PT.BDG.dimana objek yang sudah diikat dengan PPJB namun dijual kembali oleh penjual secara sepihak. Tujuan penelitian tesis ini adalah untuk Untuk mengetahui akibat hukum objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum lunas dapat dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain secara sepihak dan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli dalam PPJB yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, dan pendekatan analisis. Teknik pengumpulan data diperoleh dengan cara penelitian kepustakaan berupa studi dokumen. Analisis data menggunakan analisis kualitatif, selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif. Akibat hukum terhadap tindakan yang dilakukan oleh penjual yang menjual kembali objek PPJB kepada pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah, sehingga pihak penjual dapat dikenakan pertanggungjawaban secara perdata dan pertanggungjawaban secara pidana. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli yang beritikad baik dalam PPJB yang dibuat secara dibawah tangan dengan memperhatikan teori perlindungan hukum dan asas Pacta Sunt Servanda. Saran dari penelitian adalah kepada masyarakat agar apa bila dalam melakukan transaksi jual beli, agar penjual tidak mengalihkan objek tersebut kepada pihak lain padahal PPJB sudah terjadi. Maka penulis menyarankan agar bukti kepemilikan objek tersebut dititipkan kepada pihak ke 3. Dimana pihak ke 3 tersebut merupakan pihak yang netral dan dapat dipercaya dalam menjalankan tugasnya untuk menjaga dan menyimpan bukti kepemilikan objek tersebut dan Agar lebih memberikan perlindungan hukum untuk pembeli, maka sebaiknya PPJB yang dibuat hendaklah PPJB yang dibuat dihadapan Notaris. Sehingga apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat membuktikan kerugiannya dengan adanya PPJB yang dibuat secara otentik.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli, PPJB, Objek dan Penjual