

TESIS

“ PELAKSANAAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN KUASAMENJUAL YANG DISERTAI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG BELUM MEMENUHI SYARAT “

*Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat dalam Mencapai Derajat Sarjana Strata-2
pada Program Studi Magister Kenotariatan*



Diajukan Oleh :

DEDEN INDRA WIJAYA
2020123039

Dibimbing Oleh :

1. **DR. HJ. YULFASNI, SH., M.H**
2. **DR. YUSSY ADELINA MANNAS, SH., M.H**

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2022**

PELAKSANAAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN KUASAMENJUAL YANG DISERTAI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG BELUM MEMENUHI SYARAT

Abstrak

Tanah merupakan sebagai salah satu investasi masa kini yang dipilih oleh masyarakat karena meningkatnya kebutuhan papan bagi masyarakat sehingga harga tanah pun meningkat tiap tahunnya. Oleh karena itu pembeli tanah mengharapkan adanya jaminan kepastian hukum untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karna jual beli, salah satunya dengan menggunakan surat akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris tanpa diikuti dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 38 ayat 1 dan Pasal 39 ayat 1 huruf d menyebutkan bahwa : Pasal 38 ayat 1 : Perbuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Pasal 39 ayat 1 huruf d : PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana kedudukan akta kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah, Bagaimana kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Proses Jual Beli Tanah, Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yang melaksanakan penelitian ke lapangan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta bagaimana prakteknya dilapangan. kedudukan kuasa menjual dalam dalam peralihan hak atas tanah guna mewakili pihak penjual apabila penjual tidak dapat hadir atau berhalangan untuk menandatangani akta jual beli (AJB), maka penjual dapat memberikan kuasa menjual kepada pembeli. Sebab dengan sepakatnya para pihak tentang objek jual beli serta telah dibayar lunas oleh pembeli dan sebaliknya penjual menyerahkan tanah kepada pembeli dan telah diterima oleh pembeli. kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam proses jual-beli tanah hanya perjanjian yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli (AJB) ditandatangani. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perlindungan hukum terhadap hak-hak para pihak tertuang didalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang menjadi pedoman dalam melakukan prestasi maupun wanprestasi, sehingga melahirkan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Yang mana perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan undang-undang bagi para pihak sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Kata Kunci : Kuasa Menjual, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

IMPLEMENTATION OF LAND BUYING TRANSACTIONS BASED ON THE AUTHORITY TO SELL WHICH ARE NOT ELIGIBLE WITH THE SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENTS (PPJB)

Abstract

Land is one of the current investments that is chosen by the community because of the increasing need for housing for the community so that the price of land increases every year. Therefore, land buyers usually expect a guarantee of legal certainty for registration of the transfer of land rights due to sale and purchase, one of which is by using a power of attorney to sell made by a notary without being followed by a binding sale and purchase agreement (PPJB). Meanwhile, in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration Article 38 paragraph 1 and Article 39 paragraph 1 letter d states that: Article 38 paragraph 1: The deed as referred to in Article 37 paragraph (1) is attended by parties who carry out legal actions concerned and witnessed by at least 2 (two) witnesses who meet the requirements to act as witnesses in the legal act. Article 39 paragraph 1 letter d: PPAT refuses to make a deed, if one of the parties or the parties acts on the basis of an absolute power of attorney which essentially contains the legal act of transferring rights. The formulation of the problem in this study is how is the position of the power of attorney to sell in the transfer of land rights, how is the position of the sale and purchase binding agreement deed (PPJB) in the process of buying and selling land, how is legal protection against the fulfillment of the rights of the parties if one party defaults in Sale and Purchase Binding Agreement. This study uses an empirical juridical approach that conducts field research that examines the applicable legal provisions and how they are practiced in the field. The position of the power to sell in the transfer of land rights to represent the seller if the seller is unable to attend or is unable to sign the deed of sale and purchase (AJB), the seller can give the power to sell to the buyer. Because with the agreement of the parties regarding the object of sale and purchase and has been paid in full by the buyer and vice versa the seller hands over the land to the buyer and it has been accepted by the buyer. The position of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) in the Land Sale and Purchase Process is only an assistance agreement that functions as a preliminary agreement before the main agreement, namely the sale and purchase deed (AJB) is signed. Legal Protection Against the Fulfillment of the Rights of the Parties If One Party Defaults in the Sale and Purchase Binding Agreement Legal protection of the rights of the parties is contained in the sale and purchase binding agreement (PPJB) which is a guideline in performing achievements and defaults, thus giving birth to legal certainty for both parties. The binding sale and purchase agreement (PPJB) is a law for the parties in accordance with Article 1338 of the Civil Code which reads "all agreements made legally apply as law for those who make them.

Keywords: Power to Sell, Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB)