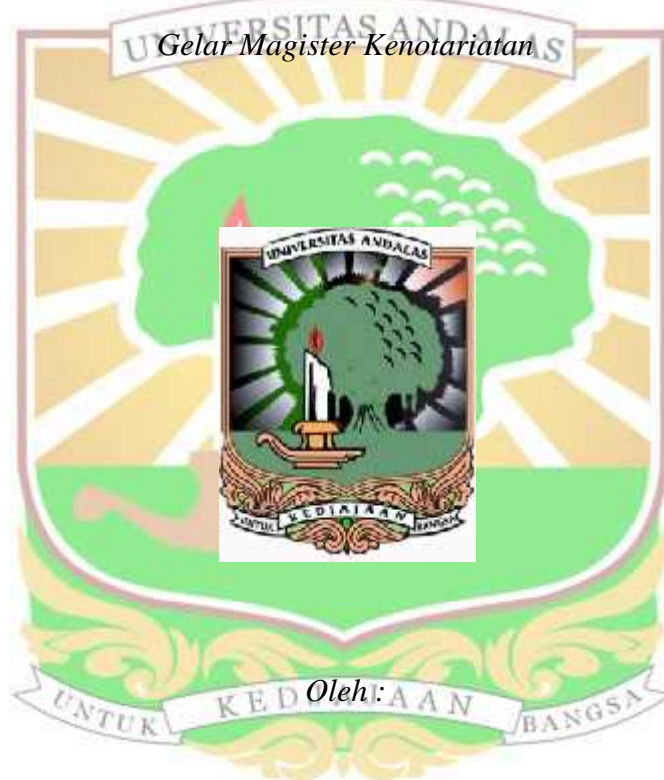


**PEMBELIAN TANAH DAN RUMAH BERDASARKAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA YANG OBYEKNYA
TERIKAT HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN
DI KOTA PADANG**

TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan



RATI NARULIA
NPM 1520123025

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2017**

**PEMBELIAN TANAH DAN RUMAH BERDASARKAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA YANG OBYEKNYA
TERIKAT HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN
DI KOTA PADANG**

*Tesis S2, Oleh Rati Narulia, NIM 1520123025, 106 Halaman, 2017,
Pembimbing Dr. Kurnia Warman, SH, M.Hum, Dr. Beatrix Beni, SH, MPd, MKn*

ABSTRAK

Tanah dan rumah adalah sesuatu yang menjadi tempat dan ruang terhadap segala aktifitas kehidupan manusia. Mengingat tanah dan rumah merupakan kebutuhan yang tidak murah untuk dijangkau masyarakat, maka kepemilikan tanah dan rumah dapat ditempuh melalui proses kredit pemilikan rumah yang dikenal luas dengan singkatan KPR. Dalam praktek, KPR memiliki permasalahan hukum salah satunya terjadinya peralihan kepemilikan tanah dan rumah yang masih dalam masa KPR kepada pihak lain dengan membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris. Rumusan masalah yang dikemukakan adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan rumah yang obyeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang, mengapa diperlukan adanya kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa yang obyeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang. Dalam menjawab permasalahan penelitian digunakan pendekatan yuridis empiris dan sifat penelitiandeskriptif dengan dukungan data primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui wawancara dan studi pustaka kemudian dianalisis secara analisis kualitatif. Hasil yang diperoleh dari penelitian sekaligus kesimpulan dari penelitian ini adalah Notaris membuat akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan rumah yang terikat hak tanggungan berdasarkan kesepakatan para pihak, dengan berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia disimpulkan dari pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun demikian kebebasan berkontrak atau kebebasan membuat perjanjian tidaklah sebebas-bebasnya dibuat oleh para pihak, tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, kepatutan atau ketertiban umum. Pemberian kuasa menjual yang mengikuti perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pengalihan Hak Atas Tanah. Kuasa mutlak diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan rumah yang obyeknya terikat hak tanggungan dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Padang.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa Mutlak, Pengalihan Kredit

Legal Protection of Land and House Buyers based on The Selling and Buying Binding Contract and the Power whose Object is Bound by Bank Mortgage in Padang City

Master Degree Thesis by Rati Narulia, NPM 1520123025, 106 Pages, 2017
Supervisors: Dr. Kurnia Warman, SH, M.Hum, Dr. Beatrix Beni, SH, MPd, MKn

ABSTRACT

Land and house are valuable assets to human life. Because not everyone can afford them, land and house are obtained through a process of house ownership credit widely known as the abbreviation KPR. Practically, KPR faces legal problems related to the transfer of land and house ownership under KPR to another party by issuing a selling and buying binding contract before a notary. The problems discussed in this study are : how is the implementation of the selling and buying binding contract whose object is bound to bank mortgage in Padang City? Why is the power of an attorney necessary in the selling and buying binding contract whose object is bound to bank mortgage in Padang City, and how is the legal protection of land and house buyers based on the selling and buying binding contract and the power bound to bank mortgage in Padang City. In answering these questions, this study uses a descriptive approach drawing on empirical research supported by primary and secondary data collected through interviews and books. Data were analysed using qualitative analysis method. This study reveals that a notary issues the selling and buying binding contract of land and house as objects bound to bank mortgage based on the agreement of the parties with the enforcement of the principle of freedom of contract referred to in article 1338 (1) of the Indonesian Civil Code which says that all legal agreements act as laws for the agreeing parties. But even as such, freedom to contract is not so freely done by the parties. It is not in contradiction with the law, decency, and public order. The granting of the power to sell which complies with the selling and buying binding contract is not the jurisdiction of an attorney, as prohibited by the Minister of Interior Order No. 14/1982 concerning the prohibition of the use of the power of an attorney as the transfer of right over land. The power of an attorney is necessary to provide legal protection to buyers. Legal protection of buyers of land and house whose objects are bound by mortgages can be obtained by filing a law suit to the Padang District Court.

Keywords : Bying and Selling Binding Contract, Power of Attorney, Transfer of Credit.