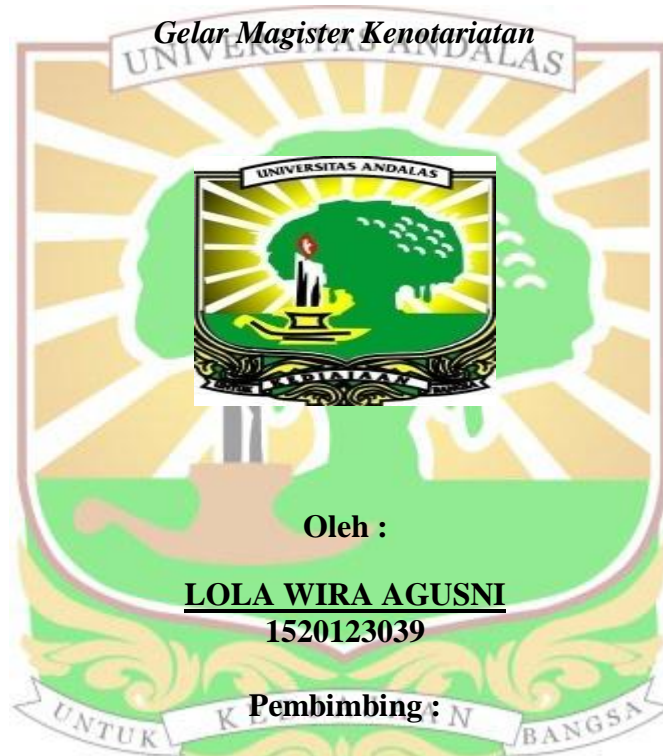


TESIS

**PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN SEBAGAI
PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI ANTARA PENGEMBANG
DENGAN KONSUMEN DI KOTA PADANG**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh

Gelar Magister Kenotariatan



Oleh :

LOLA WIRA AGUSNI
1520123039

Pembimbing :

1. Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn
2. Sri Arnetti, S.H., M.H

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

2017

PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN SEBAGAI PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI ANTARA PENGEMBANG DENGAN KONSUMEN DI KOTA PADANG

ABSTRAK

Keinginan masyarakat dalam hal kepemilikan rumah sangatlah tinggi, akan tetapi banyak juga masyarakat yang terkendala ketika berhubungan dengan perbankan dalam hal pemenuhan persyaratan yang diberikan oleh bank. Permasalahan dimasyarakat mendapat respon positif dari para pengusaha yang bergerak dibidang perumahan. Masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan melakukan pengikatan jual beli tanah dan rumah dengan pihak pengembang dengan sistem pesan bangun melalui perjanjian yang dibuat di bawah tangan, namun dalam sistem ini terdapat juga permasalahan atas kontruksi rumah yang telah dibangun dan keterlambatan dalam penyerahan sertipikat kepada konsumen sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana proses pembuatan pengikatan jual beli tanah dibawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang,
2. Bagaimana pelaksanaan isi perjanjian serta penyelesaian jika para pihak melakukan wanprestasi terhadap pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang,
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pengikatan jual beli tanah di bawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen tanpa Kredit Pemilikan Rumah di kota Padang.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah empiris, yaitu meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif. Metode pengumpulan dilakukan dengan field research (wawancara) dan library research (penelitian kepustakaan). Berdasarkan hasil penelitian penulis, pengikatan jual beli tanah antara pengembang dengan konsumen dibuat melalui perjanjian secara di bawah tangan. Pengembang juga memberikan jaminan kontruksi rumah dengan masa pemeliharaan bangunan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan. Setelah seluruh kewajiban konsumen selesai, namun dalam hal kontruksi bangunan terdapat permasalahan atas kontruksi bangunan dan juga permasalahan keterlambatan dalam penyerahan sertipikat pada konsumen. Adapun upaya yang ditempuh para pihak adalah dengan jalan musyawarah untuk mufakat.

Kata kunci : perjanjian, jual beli, tanah, rumah.

**THE BINDING OF SALE AND PURCHASE OF LAND UNDER THE
HANDS AS A PRELIMINARY SELLING AGREEMENT BETWEEN
DEVELOPERS AND CONSUMERS**

IN PADANG CITY

ABSTRACT

The community's interest about home ownership is very high, but many of them are constrained when dealing with banks in terms of fulfillment of the requirements given. Problems in the community get a positive response from entrepreneurs engaged in housing. People who want to own a house by buying and selling land and house agreements with the developer with a messaging system built through agreements made under the responsibility, but in this system there are also problems on the construction of houses that have been built and delays in the delivery of certificates to consumers not in accordance with the agreement both sides. Based on the description above, then the problems that can be expressed in this thesis are; 1. How is the process of the binding of sale and purchase of land under the hands as a preliminary selling agreement between developers and consumers in padang city, 2. How to execute the contents of the agreement and the settlement if the parties do default of the sale and purchase agreement of land and houses under the hands in Padang, 3. How is the legal protection of the consumers in the buy and sell of land and houses through a buy and sell agreement under the hands without mortgage loans in Padang. The approach of the research was empirical where it analyzed the secondary data then continued to the primary data. The research specification was descriptive. Method of data collection was field research and library research. Based on the research results, it shows that land and house buy and sell agreement between developers and consumers are made through the agreement under the hands of consumers and developers. Developers also provide collateral construction of the house with the maintenance of the building in 3 (three) months. After all of consumer liabilities are completed, however, in the case of building construction there are problems on construction of buildings and also the problem of delay in the delivery of certificates to consumers. The effort taken by the parties is by way of deliberation for consensus.

Keywords: Agreement, Buying and Selling, Land, House