

**KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TERHADAP TANAH YANG BELUM TURUN WARIS
DI KOTA PADANG**

TESIS

*Diajukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Andalas*



Pembimbing:

1. Dr. Mardenis, S.H., M.Si
2. Dr. Hengki Andora, S.H., LL.M

Oleh

Nama : Febry Rahmadani

NIM : 2020122030

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS**

2023

KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP TANAH YANG BELUM TURUN WARIS DI KOTA PADANG

ABSTRAK

Peralihan hak karena pewarisan wajib untuk dilakukan pendaftaran tanah, namun hal ini seringkali dilalaikan oleh ahli waris dan bahkan sebelum dilakukannya pendaftaran ahli waris telah melakukan jual beli terhadap tanah warisnya yang diikat dengan PPJB. Berdasarkan hal tersebut diangkat rumusan masalah sebagai berikut: 1) bagaimana latar belakang para pihak melakukan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris? 2) Bagaimana proses perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang? 3) Bagaimana kepastian hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang. Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini ialah: 1) untuk mengetahui latar belakang para pihak melakukan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang. 2) untuk mengetahui proses akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang. 3) untuk mengetahui kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris di Kota Padang. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian *juridis empiris*, bahan utama penelitian ini ialah data primer dan data sekunder, kemudian data dianalisa secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Latar belakang para pihak mengadakan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris dilandasi beberapa faktor yaitu pihak pembeli memerlukan waktu untuk melakukan pelunasan harga jual beli sedangkan pihak penjual memerlukan waktu untuk proses turun waris sertipikat hak atas tanah, pihak pembeli telah melunasi harga jual beli namun sertipikat hak atas tanah masih belum dilakukan turun waris, dan/atau pembayaran pajak penghasilan (PPh) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) belum dilunasi oleh para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris didasari atas kesepakatan para pihak, yang kemudian dilanjutkan dengan permohonan pembuatan akta dihadapan notaris, penyuluhan hukum oleh notaris, penyerahan dan pemeriksaan dokumen-dokumen, pengecekan sertipikat hak atas tanah, penyusunan dan pembuatan akta, dan penandatanganan akta. PPJB terhadap tanah yang belum turun waris yang dibuat dihadapan notaris telah memiliki kepastian hukum, karena notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik yang tunduk pada peraturan perundang-undangan dan kode etik jabatan notaris telah memastikan keabsahan PPJB terhadap tanah yang belum turun waris yang dibuat dihadapannya dan dengan dituangkannya PPJB terhadap tanah yang belum turun waris kedalam akta notaris dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak selayaknya perlindungan hukum dari suatu akta autentik.

Keyword: Kepastian Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Waris

**LEGAL CERTAINTY OF A SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT
ON LAND THAT HAS NOT BEEN INHERITED IN THE CITY OF PADANG**

ABSTRACT

The transfer of rights due to inheritance is mandatory for land registration, but this is often neglected by the heirs and even before registration the heirs have made a sale and purchase of the inherited land which is bound by PPJB. Departing from this, the following problem formulations were raised: 1) what is the background of the parties to the agreement binding the sale and purchase of land that has not been inherited? 2) How is the process of binding a sale and purchase agreement on land that has not been inherited in Padang City? 3) How is the legal certainty of the binding agreement of sale and purchase of land that has not been inherited in Padang City? Based on the problem formulation above, the objectives to be achieved in this research are: 1) to find out the background of the parties to the binding agreement of sale and purchase of land that has not been inherited in Padang City. 2) to find out the process of deed of binding agreement for sale and purchase of land that has not been inherited in Padang City. 3) to know the legal certainty of the deed of sale and purchase binding agreement on land that has not been inherited in Padang City. This research uses an empirical juridical research approach, the main ingredients of this research are primary data and secondary data, then the data is analyzed qualitatively and presented in descriptive form. The results of this study indicate that the background of the parties entering into a sale and purchase binding agreement on land that has not been inherited is based on several factors, namely the buyer needs time to pay off the sale and purchase price while the seller needs time to process the inheritance of the land title certificate, the buyer has paid off the sale and purchase price but the land title certificate has not yet been inherited. Inheritance, and/or payment of income tax (PPH) and acquisition duty on land and buildings (BPHTB) have not been paid by the parties. The agreement to bind the sale and purchase of land that has not been inherited is based on the agreement of the parties, which is then followed by an application for the preparation of a deed before a notary, legal counseling by a notary, submission and examination of documents, checking of land rights certificates, drafting and making the deed, and signing the deed. PPJB on land that has not been inherited made before a notary has legal certainty, because notaries as public officials authorized to make authentic deeds that are subject to laws and regulations and the code of ethics of notary offices have ensured the validity of PPJB on land that has not been inherited made before them and by pouring PPJB on land that has not been inherited into a notarial deed can provide legal protection to the parties like the legal protection of an authentic deed.

Keywords: *Legal Certainty, Sale and Purchase Agreement, Inheritance.*