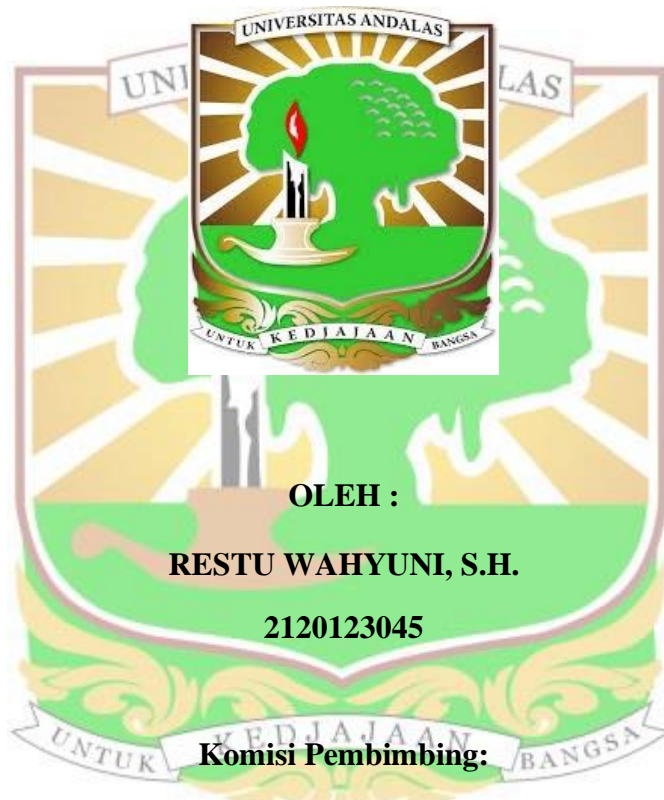


TESIS

**KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH
MELALUI DEVELOPER
(STUDI KASUS PERKARA NOMOR 210/PDT.G/2021/PN PBR)**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan*



OLEH :

RESTU WAHYUNI, S.H.

2120123045

Komisi Pembimbing:

Dr. Azmi Fendri, S.H.,M.Kn.

Dr. Yasniwati, S.H.,M.H.

**MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2024**

**KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH
MELALUI DEVELOPER
(STUDI KASUS PERKARA NOMOR 210/PDT.G/2021/PN PBR)**

Restu Wahyuni,S.H. NIM 2120123045

ABSTRAK

Pengikatan Perjanjian Jual Beli disebut juga sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pada prinsipnya suatu (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan. PPJB tanah dalam prakteknya dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Permasalahan yang dibahas yaitu Bagaimana kedudukan akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer* (Studi kasus putusan nomor 210/PDT.G/2021/PN PBR), Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan nomor 210/PDT.G/2021/PN PBR sehubungan dengan akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer* dan Bagaimana akibat hukum putusan nomor 210/PDT.G/2021/PN PBR dalam kaitannya dengan akta pengikatan jual beli rumah melalui *developer*. Penulisan Tesis ini menggunkan penelitian hukum normatif disebut juga penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada diperpustakaan. Fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB). Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*). Hakim dalam alam memutus suatu perkara harus berdasarkan alasan yang jelas dan rinci, hakim wajib mengadili seluruh bagian gugatan, tidak mengabulkan lebih dari tuntutan dan dicapkan terbuka dimuka umum. Pelaksanaan PPJB merupakan salah satu upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun berbentuk tanah dan bangunan, untuk mencapai adanya AJB, yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak dari penjual ke pembeli guna terpenuhinya tujuan hukum dalam memberikan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak.

Kata kunci : Akta, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanah dan Bangunan.

**LEGAL CERTAINTY OF HOUSE SALE BINDING DEED THROUGH THE
DEVELOPER
(CASE STUDY OF CASE NUMBER 210/PDT.G/2021/PN PBR)**

Restu Wahyuni,S.H. NIM 2120123045

ABSTRACT

The binding Sale and Purchase Agreement is also referred to as a preliminary agreement for the main intention of the parties to transfer land rights. In principle, a (PPJB) is subject to the general provisions of the agreement contained in Book III of the Civil Code (KUH Perdata) concerning Engagements. In practice, land PPJB is made in the form of an authentic deed before a Notary, so that the PPJB Deed is an authentic deed that has perfect evidentiary power. This is intended by the parties to provide more legal protection and certainty for the parties who make it. The issues discussed are: What is the position of the deed of binding the sale and purchase of a house through a developer (Case study of decision number 210/PDT.G/2021/PN PBR), What are the judge's considerations in decision number 210/PDT.G/2021/PN PBR in relation to the binding deed buying and selling houses through developers and what are the legal consequences of decision number 210/PDT.G/2021/PN PBR in relation to deeds of binding house sales and purchases through developers. Writing this thesis uses normative legal research, also known as library research or document study, because this research is mostly carried out on secondary data in libraries. The function of PPJB is basically to prepare the main agreement / main agreement that will later be executed, in this case the Deed of Sale and Purchase (AJB). The judge's consideration is one of the most important aspects in determining the realization of the value of a judge's decision that contains justice (ex aequo et bono). Judges in deciding a case must be based on clear and detailed reasons, the judge is obliged to try all parts of the lawsuit, not grant more than the demands and be declared open in public. The implementation of PPJB is an effort to facilitate the transfer of rights to sale and purchase objects, whether in the form of land or in the form of land and buildings, to achieve AJB, which is used as a basis for transferring rights from seller to buyer in order to fulfill legal objectives in providing legal certainty, justice and benefits for the parties.

Keywords: Deed, Sale and Purchase Agreement, Land and Building.