

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG SALAH SATU  
PIHAKNYA MENINGGAL DUNIA  
(Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 2019)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan*



**Disusun Oleh:**

**PUTRI AURELIA VANI**

**NIM : 2020122005**

**MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2024**

## LEMBAR PENGESAHAN TESIS

Judul Tesis : PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG SALAH  
SATU PIHAKNYA MENINGGAL DUNIA

(Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 2019)

Nama : PUTRI AURELIA VANI

NIM : 2020122005

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan didepan sidang panitia ujian akhir Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum Universitas Andalas dan dinyatakan lulus pada tanggal 31 Juli 2024.

Menyetujui  
Komisi Pembimbing:

Pembimbing I

Dr. Ferdi, S.H., M.H.  
NIP. 196807231993021001

Pembimbing II

Dr. Hengki Andora, SH., L.L.M.  
NIP. 198006162005011003

Komisi Penguji:

Penguji I

Prof. Dr. Zefrizal Mardin, S.H., M.H.  
NIP. 195709171984031002

Penguji II

Dr. Delfiyanti, S.H., M.H.  
NIP. 197502162001122001

Penguji 3

Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H.  
NIP. 198402182008012002

Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Andalas

Dr. Ferdi, S.H., M.H.  
NIP. 196807231993021001

Koordinator Program Studi  
Magister Kenotariatan

Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H.  
NIP. 198402182008012002

## ABSTRAK

### PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG SALAH SATU PIHAKNYA MENINGGAL DUNIA (Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 2019)

*Putri Aurelia Vani, 2020122005, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum  
Universitas Andalas, Tahun 2024.*

Salah satu permasalahan yang dapat timbul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), apabila para pihak dalam PPJB berkaitan dengan ahli waris. Permasalahan muncul ketika PPJB tidak dapat ditingkat menjadi Akta Jual Beli dikarenakan Pihak Penjual meninggal dunia dan sebahagian dari ahli warisnya meminta pembatalan terhadap PPJB tersebut. Berdasarkan ketentuan ahli waris para pihak dikemudian hari menggantikan hak dan kewajiban yang meninggal dunia. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 1318 KUHPdata tersebut, yakni para ahli waris *ab intestato* hanya merupakan satu kategori dari golongan yang memperoleh hak karena titel umum. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPdata tentang ahli waris *ab intestato*. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: 1. Bagaimana kedudukan hukum ahli waris dalam PPJB yang dibatalkan secara sepihak oleh ahli waris? 2. Bagaimana akibat hukum pembatalan PPJB secara sepihak oleh ahli waris? 3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam hal PPJB yang secara sepihak dibatalkan oleh ahli waris ?. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu 1. Kedudukan hukum ahli waris dalam PPJB yang dibatalkan secara sepihak oleh ahli waris, Hak dan kewajiban pewaris secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris, sekalipun ahli waris tersebut tidak mengetahui adanya pewarisan, Ahli waris menempati kedudukan si meninggal dalam hal yang menyangkut atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris. 2. Akibat hukum pembatalan PPJB secara sepihak oleh ahli waris pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 BW. Pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan dapat menuntut penggantian biaya (*kosten*), ganti rugi (*schaden*), dan bunga (*interesten*) karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. 3. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam hal PPJB yang secara sepihak dibatalkan oleh ahli waris bahwa pihak pembeli memiliki kekuatan pembuktian dari akta PPJB yang dibuat oleh notaris dihadapan pengadilan. Pihak pembeli dapat mengajukan tuntutan untuk para ahli waris melaksanakan akta jual beli.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Ahli Waris.



## **ABSTRACT**

### **BINDING AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE OF LAND WHERE ONE OF THE PARTIES DIES**

*(Case Study of Sale and Purchase Deed Number 17 of 2019)*

*Putri Aurelia Vani, 2020122005, Master of Notary, Faculty of Law, University of Andalas, Year 2024.*

*One of the problems that can arise in PPJB is if the parties in PPJB are related to heirs. Problems arise when the PPJB cannot be converted into a Deed of Sale and Purchase because the Seller dies and some of his heirs request cancellation of the PPJB. Based on the provisions of the heirs, the parties will replace the rights and obligations of the deceased in the future. The provisions stipulated in Article 1318 of the Civil Code, namely that ab intestato heirs are only one category of group who obtain rights due to general title. These provisions are regulated in Article 833 paragraph (1) of the Civil Code concerning ab intestato heirs. The formulation of the problem in this research is: 1. What is the legal position of the heirs in the PPJB which is canceled unilaterally by the heirs? 2. What are the legal consequences of canceling the PPJB unilaterally by the heirs? 3. What is the legal protection for buyers in the event that the PPJB is unilaterally canceled by the heirs? This research uses empirical juridical methods. The results of the research obtained are: 1. The legal position of the heir in the PPJB is canceled unilaterally by the heir. The rights and obligations of the heir automatically become the rights and obligations of the heir, even if the heir is not aware of the existence of the inheritance. The heir occupies the position of the deceased in matters relating to all goods, all rights and all receivables from the heir, as well as the obligation to pay the heir's debts and obligations. 2. The legal consequences of canceling the PPJB unilaterally by the heirs returning them to their original position as before the agreement as regulated in Articles 1451 and 1452 BW. A party who feels aggrieved by cancellation can demand reimbursement of costs (kosten), compensation (schaden) and interest (interessen) due to non-fulfillment of an agreement. Meanwhile, other parties who have already received achievements from other parties are obliged to return them. 3. Legal protection for buyers in the event that the PPJB is unilaterally canceled by the heirs, that the buyer has the evidentiary power of the PPJB deed made by a notary before the court. The buyer can submit a claim for the heirs to execute the sale and purchase deed.*

*Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement, Heirs.*