

TESIS
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH
YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN DI KOTA PADANG

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar magister kenotariatan



Diajukan oleh:

Nama : DINA FADHILAH

NIM : 1620122012

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS PADANG
2019

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Terikat Hak Tanggungan Di Kota Padang

Dina Fadhilah, NIM :1620122012

139 Halaman

Pengikatan Jual Beli (tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris, akan tetapi yang menjadi permasalahan adalah terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli terhadap Objek Tanah yang dijadikan Jaminan pada Bank dengan Hak Tanggungan. Pada prinsipnya tanah yang masih dalam agunan (jaminan) dapat dibeli dengan cara menebus sertipikat tersebut kepada Pemegang Jaminan dalam hal ini Pemegang Hak Tanggungan, akan tetapi yang mejadi problematika adalah tanah tersebut telah dibayar lunas, namun sertipikat belum ditebus oleh pihak penjual, hal ini jelas melemahkan kedudukan pembeli tanah, karena jika tanah tersebut akan di eksekusi/dilelang oleh Pihak Pemegang Hak Tanggungan dapat saja dilakukan secara hukum sesuai dengan asas *droit de suite* (objek hak tanggungan mengikuti kemanapun benda itu berada). Permasalahan yang dibahas adalah (1) Bagaimana proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah di kota Padang? (2) Bagaimana penyelesaian sengketa yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli yang cacat hukum di kota Padang? (3) Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam penyelesaian sengketa perjanjian pengikatan jual beli yang cacat hukum di kota Padang? Penelitian ini bersifat yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif analitis. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikrenakan beberapa faktor, yakni di antara Para Pihak ada Utang-Piutang yang menjadikan objek tanah sebagai jaminan pelunasan atas tanah tersebut dan disertai dengan Kuasa Jual, Tanah masing sedang dalam proses pemecahan, penggabungan, pemisahan, atau pensertifikatan. Penyelesaian Sengketa terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang objeknya dibebankan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui beberapa tahapan yakni, melalui proses musyawarah dan mufakat dimana Pihak Penjual mengajak berunding pihak Pembeli untuk menyelesaikan masalah dimaksud dengan cara, meminta pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan mengembalikan seluruh biaya PPJB tersebut seperti semula atau dengan meminta Pihak Penjual untuk meminta persetujuan dari Pihak Pemegang Hak Tanggungan. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berdasarkan pada ketelitian, kecermatan, dan ketepatan. Tanggung jawab notaris ada tiga yakni: secara administrasi, perdata dan juga pidana. Dalam Akta perjanjian jual beli yang objeknya diagunkan di bank, notaris tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak, dan tidak memberikan nasihat berdasarkan keyakinan dalam bidang yang dikuasai dalam batas kemampuan notaris tersebut.

Kata kunci : Penyelesaian Sengketa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli , Hak Tanggungan dan Notari

