

TESIS
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG TELAH
MELAKUKAN PEMBAYARAN LUNAS BERDASARKAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DI KABUPATEN DHARMASRAYA

Disusun dan Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Strata-2 Magister Kenotariatan Pada Program Pasca Sarjana
Universitas Andalas



REPI SEPRIZAL
1920122005

Dosen Pembimbing

- 1. Dr. Sukanda Husin, SH., LL.M**
- 2. Dr. Azmi Fendri, SH., M.Kn**

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2021

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH YANG TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN LUNAS BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI KABUPATEN DHARMASRAYA

ABSTRAK

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Salah satu cara memperoleh tanah adalah melalui jual beli, jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjual belikan itu berada. Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli dihadapan Notaris maka ditemukan sebuah terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktik jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta Pengikatan Jual Beli (PJB) meskipun isinya telah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dilakukan sebagai perjanjian pendahuluan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang telah melakukan pembayaran lunas berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kabupaten Dharmasraya. Penelitian bersifat Deskriptif Analitis, dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh, melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selanjutnya data dianalisis berdasarkan kualitatif. Dari hasil penilitan ini disimpulkan. Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas sama saja dengan perjanjian pada umumnya hanya saja dalam pengikatan jual beli ini harus dijelaskan secara jelas dan tegas tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi didalam akta tersebut dan disertakan dengan kuasa jual yang dibuat terpisah dari akta perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kuasa jual yang terdapat dalam Pengikatan Jual Beli akan berakhir demi hukum apabila si pemberi kuasa meninggal dunia sesuai dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dengan meninggalnya penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak perlu dilakukan perjanjian yang baru antara ahli waris dengan pihak pembeli. Karena meninggalnya salah satu pihak tidak menghapuskan perikatan yang telah lahir. Jika salah satu pihak dalam perjanjian meninggal maka hak dan kewajiban dari pihak tersebut secara otomatis beralih menjadi hak dan kewajiban ahli warisnya. Bahwa apabila ahli waris tidak mengakui telah terjadi perikatan atau tidak beritikad baik, maka upaya hukum untuk melindungi hak pembeli dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu. Pertama, menyelesaikan perkara diluar pengadilan atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) Kedua, penyelesaian melalui pengadilan.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli

**LEGAL PROTECTION FOR LAND BUYERS WITH FULL PAYMENTS
BASED ON SALE AND PURCHASE AGREEMENT
IN DHARMASRAYA REGENCY**

ABSTRACT

The land is an important thing in the life of the Indonesian. One way to acquire land is through sale and purchase. Sale and purchase for land rights as stipulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Regulation of the Position of the Maker of Land Deeds (PPAT) must be carried out before an authorized official or a Land Deed Making Official in the place of trading. However, the complexity of fulfilling all requirements relating to the implementation of sale and purchase before a Notary, a legal breakthrough is provided by which the practice of sale and purchase for land is still carried out until now, namely a Sale and Purchase Binding Deed (PJB) containing the regulation for land purchase. Thus, this binding deed can be functioned as a preliminary agreement. This study aims to find out the Legal Protection of Land Buyers who have made full payments based on the Sale and Purchase Binding Agreement in Dharmasraya Regency. The research is descriptive-analytical, with an empirical juridical approach, while the data is obtained through library research and field research. Then, the data are analysed based on qualitative. From the results of this research, it can be concluded that the process of making sale and purchase agreement is actually the same as the agreement in general. The sale and purchase agreement must be explained clearly and unequivocally about the conditions that must be met in the deed, accompanied by a selling power of attorney which is made separately from the deed of the sale and purchases binding agreement. The selling power of attorney in the Sale and Purchase Agreement will end by law if the power of attorney dies by the provisions of Article 1813 of the Civil Code. Moreover, legal protection for land buyers with the death of the seller in the Sale and Purchase Binding Agreement does not need a new agreement between the heirs and the buyer. If one of the parties dies, the rights and obligations of that party automatically descend to the heirs'. What if the heirs do not acknowledge that the agreement has been made or do not have good intentions, then the legal efforts to protect the buyer's rights are carried out in two ways, namely 1) resolving the cases outside the court or Alternative Dispute Resolution (ADR) and 2) settlement through court.

Keywords: *Sale And Purchase Agreement*