

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PEMBAYARAN LUNAS HAK ATAS TANAH TANPA KUASA MENJUAL

Anastasia Merlin Dumatubun
Program Studi Magister Kenotariatan
Dosen Pembimbing : Dr. Habib Adjie S.H., M.Hum.

ABSTRAK

Penelitian dengan judul Perlindungan Hukum Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pembayaran Lunas Hak Atas Tanah Tanpa Kuasa Menjual, mengingat masih banyak dijumpai jual beli dengan akta PPJB tanpa disertakan kuasa menjual. Penelitian dengan membahas permasalahan apakah pembeli dengan PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual mendapatkan perlindungan hukum atas penolakan penjual menghadap PPAT dan apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT, dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konsep, diperoleh suatu kesimpulan: Pembeli dengan PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual mendapatkan perlindungan hukum atas penolakan penjual menghadap PPAT, namun perlindungan hukum tersebut tidak dimaksudkan untuk menghadap di hadapan PPAT dibuktikan akta peralihan hak, karena dalam pembuatan akta peralihan, PPAT wajib untuk meminta kehadiran para pihak dalam hal ini penjual dan pembeli atau kuasanya. Perlindungan hukum atas terjadinya perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1457 KUH Perdata, masing-masing pihak mempunyai kewajiban secara timbal balik atau prestasi, yakni penjual berjanji menyerahkan obyek yang diperjanjikan dan pembeli mempunyai kewajiban membayar harga barang. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT, bahwa pembeli dalam memperjuangkan haknya atas pemilikan obyek jual beli, harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar penjual wanprestasi dan memohon agar dengan putusan Pengadilan Negeri memerintahkan kepada PPAT untuk membuat akta peralihan hak tidak didasarkan kuasa menjual, melainkan didasarkan putusan pengadilan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Pembeli, PPJB, Tanpa Kuasa Menjual.

BUYER'S LEGAL PROTECTION IN THE BINDING AGREEMENT OF THE SALE AND PURCHASE OF THE FULL PAYMENT OF THE RIGHT TO LAND WITHOUT THE POWER TO SELL

Anastasia Merlin Dumatubun
Master of Notary Studies Program
Tutor : Dr. Habib Adjie S.H., M.Hum.

ABSTRACT

Research with the title Legal Protection of Buyers in the Sale and Purchase Agreement and Settlement of Land Rights without Selling Authorization, considering that there are still many sales and purchases with PPJB deeds without the power to sell. Research by discussing the problem of whether the buyer with PPJB was made under the hand with full payment not followed by a power of attorney to sell received legal protection for the seller's refusal to face PPAT and what legal remedies that can be taken by PPJB buyers were made under hand with payment in full not followed by deeds power to sell on the seller's refusal to face PPAT, with the statutory regulation approach method and conceptual approach, a conclusion is obtained: Buyers with PPJB are made under their hands with full payment not followed by a power of attorney to sell obtaining legal protection for the seller's refusal to appear before PPAT, but protection The law is not intended to appear before PPAT for a deed of transfer of rights, because in making a transfer deed, PPAT is obliged to request the presence of the parties in the event of a seller and buyer business or their proxies. Legal protection for the sale and purchase agreement as referred to in Article 1457 of the Civil Code, each party has reciprocal obligations or achievements, namely the seller promises to deliver the agreed object and the buyer has the obligation to pay the price of the goods. Legal remedies that can be taken by PPJB buyers are made under hand with payment in full not followed by a deed of power to sell against the seller's refusal to appear before PPAT, that the buyer in fighting for his rights over the ownership of the object of sale and purchase, must file a lawsuit to the District Court on the basis of the seller's default and request so that with the decision of the District Court, ask the PPAT to make a deed of transfer of rights not based on the power to sell, but based on a court decision.

Keywords: Buyer Legal Protection, PPJB, Without Selling Authorization.