

ABSTRAK

Hubungan antara seseorang dengan seorang lain menimbulkan perhubungan hukum, perhubungan hukum mana mempunyai kriteria masing – masing dan itu akan menimbulkan persetujuan – persetujuan dan perjanjian – perjanjian diantara mereka. Perjanjian mana dalam perjanjian lisan, perjanjian dibawah tangan ataupun akta notaris/ PPAT agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah. Aturan seperti ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah dicabut dan disempurnakan lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dan dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Rumusan masalah yang diajukan yaitu bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di salah satu kantor notaris di Kota Semarang, dan faktor – faktor yang dapat mempengaruhi batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah dan akibat hukum dari pembatalan akta tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yaitu suatu penelitian meneliti peraturan-peraturan hukum yang kemudian digabungkan dengan data dan perilaku yang hidup ditengah-tengah masyarakat. Dengan sumber datanya berasal dari data primer dan sekunder, dan analisa data yang digunakan adalah kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan deskriptif-analisis.

Berdasarkan hasil penelitian Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Semarang dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan perjanjian jual beli tanah harus dibuat oleh dan dihadapan notaris sehingga akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dan pembuktian yang sempurna. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta dibuatnya.

Kata Kunci: Perjanjian, Pengikatan, dan Jual Beli Tanah.

ABSTRACT

The relationship between one person and another creates legal relations, which legal relationships have their respective criteria and that will lead to agreements and agreements between them. Where is the oral agreement, underhand agreement or notarial deed / PPAT to be authentic and can be used as evidence if a problem occurs. Rules like this have been regulated in the Basic Agrarian Law, government regulation Number 10 of 1961 and have been revoked and refined again in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land registration and associated with Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Regulation of Land Drafting Officials (PPAT). The formulation of the problem presented is how the legal protection for the parties in the Implementation of the Land Purchase Binding Agreement in one of the notary offices in the City of Semarang, and the factors that can affect the cancellation of the Land Purchase Agreement and the legal consequences of the cancellation of the deed.

This research is an empirical legal research. Empirical juridical research is a study examining legal regulations which are then combined with data and behavior that lives in the midst of society. With data sources derived from primary and secondary data, and data analysis used is qualitative, which is a research method that produces descriptive analysis.

Based on the research results of the Implementation of Land Purchase Binding Agreement in the City of Semarang in the provisions of Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, it is stated that the transfer of land rights and ownership rights to a unit of flats through the sale and purchase, exchange, grants, income in the company and other legal acts of transfer of rights, except the transfer of rights through auctions, can only be registered, if proven by a deed made by an authorized PPAT according to the provisions of the applicable laws and regulations. Legal protection for the parties in carrying out the binding agreement of the sale and purchase of land must be made by and before a notary public so that the binding agreement on selling bei is an authentic deed that has legal strength and perfect proof. An authentic deed is a deed which in the form determined by the law is made by or in front of public officials in charge for that where the deed was made.

Keywords: Agreement, Binding and Sale and Purchase of Land

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah puji syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat, rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KOTA SEMARANG”**. Shalawat serta salam tercurah pada beliau Rasulullah SAW.

Skripsi ini ditulis sebagai satu syarat untuk memenuhi persyaratan Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Jurusan Hukum Perdata Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penyelesaian skripsi ini disusun oleh penulis, penulis telah berusaha semaksimal menurut kemampuan, sebagai manusia menyadari adanya keterbatasan waktu, tenaga, biaya, pengetahuan dan sebagainya, maka peneliti menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. H. Prabowo Setiyawan, MT, Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E, Akt., M. Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Arpangi.,SH.,MH, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan skripsi ini

4. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf.,S.H.,Sp.N.,M.Hum, selaku Wali Dosen saya yang telah mengarahkan saya untuk cepat menyelesaikan skripsi ini
5. Ibu Siti Roayanah SH.,MKn, selaku Notaris di Kota Semarang yang telah memberikan ijin untuk penelitian dan melaksanakan wawancara.
6. Kedua orang tuaku tercinta yang senantiasa mencintai, melindungi, mengasihi, dan mendoakanku yang tiada henti dalam penyusunan skripsi ini, serta dalam keikhlasan, keridhoan dan dorongan moral maupun materialnya, penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT mengampuni dosa-dosa beliau, semoga penyusun tergolong sebagai anak yang sholeh dan dapat bermanfaat bagi orang lain, agama, bangsa dan negara.
7. Untuk sahabat-sahabatku Bariq, Barro, Danis, Dimas, Dwi, Ega, Fajar, Galih, Haris, Rizq, Wiko dan Hilman yang selalu memberikan motivasi.
8. Sahabatku-sahabatku Jupen, Dito, Lody, Rizaldi, Dwiky, Caesar, Momon, Fikri terimakasih atas dorongan semangat dan selalu menghibur saya
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian penyusunan skripsi ini

Rasa hormat dan terimakasih bagi semua pihak segala dukungan dan doanya semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah mereka berikan kepada penulis, Amiin.

Akhir kata penyusun ucapkan terimakasih banyak kepada semua pihak yang telah membantu dan semoga Allah SWT melimpahkan karunianya dalam setiap amal kebaikan kita dan diberikan balasan, Amiin.

Semarang, 2019

Penyusun

Syaiful Nur Aditya Ramadhan
NIM. 30301408861