

ABSTRAK

ANALISA YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATANJUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DALAMPRAKTEK JUAL BELI TANAH

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sudah mulai banyak ditemui dalam praktek jual beli tanah di masyarakat. Perjanjian ini dipilih sebagai perjanjian awalan, sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli. Tujuan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini adalah sebagai pengikat kepentingan para pihak, yaitu penjual dan pembeli. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini biasanya didasari karena ada persyaratan yang belum dipenuhi, misalnya : sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sedang dalam proses di Kantor Pertanahan, belum terjadi pelunasan harga terhadap jual beli tanah tersebut, atau karena pajak-pajak yang dikenakan belum dapat dibayar oleh penjual maupun pembeli. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji : 1). Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dalam praktek jual beli tanah, 2). Penyimpangan serta solusi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dalam peralihan hak atas tanah.

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan wawancara dan studi kepustakaan. Kerangka teori dalam penulisan tesis ini berkaitan dengan Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Praktek Jual Beli Atas Tanah yang ada, landasan teori yang mendasarinya, yaitu teori perjanjian, teori keadilan, teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum.

Dari penelitian ini dapat ditarik kesimpulan, bahwa semakin banyaknya pembuatan perjanjian pengikatan jual beli maka memunculkan fenomena baru dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli, antara lain : 1). Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak selalu dibalik nama si pembeli, namun dijual lagi ke pihak ketiga, 2). Nilai transaksi yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak sesuai dengan nilai transaksi riil, 3). Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas digunakan secara terpisah. Ketiga fenomena hukum ini banyak ditemui dalam praktek jual beli. Untuk perjanjian pengikatan jual beli yang tidak langsung dibalik nama ke pembeli, namun dijual lagi kepada pihak ketiga, hal ini boleh dilaksanakan apabila jual beli nya berhenti di pihak ketiga, dan diperuntukkan hanya pada perjanjian pengikatan jual beli yang sudah lunas, dengan catatan setelah dilakukan jual beli kepada pihak ketiga, maka objek jual beli harus ditindaklanjuti dengan balik nama ke pihak ketiga, dengan dasar PPJB yang dilengkapi Kuasa Menjual. Dalam hal perbedaan nilai transaksi dalam PPJB dengan nilai transaksi riil. Notaris telah bersinergi dengan DPPKAD, Notaris harus melakukan verifikasi dan validasi terkait pelaksanaan PPJB tersebut. Kuasa Menjual dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas bisa digunakan secara terpisah, selama substansi dari Kuasa Menjual tersebut hanya sebatas menjual objek jual beli saja, dan tidak mengandung unsur menerima pembayaran atas jual beli tersebut, mengalihkan serta membalik nama ke diri sendiri.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Jual Beli, Notaris.

ABSTRACT

Land Sale and Purchase Binding Agreement has begun to be found in the practice of buying and selling land in the community. This agreement was chosen as the initial agreement, prior to the implementation of the Sale and Purchase Act. The purpose of making this Sale and Purchase Binding Agreement is as a binding interest of the parties, namely the seller and buyer. The making of this Binding Sale and Purchase Agreement is usually based on the fact that there are requirements that have not been met, for example: the property rights to the land that is the object of sale and purchase are in the process at the Land Office, there has not been a settlement of the price of the sale and purchase of the land, or because the taxes imposed have not been paid by the seller or buyer. The purpose of this study is to review: 1). Implementation of The Binding Agreement on Buying and Selling made by Notary Public in the practice of buying and selling land, 2). Deviations and solutions in the implementation of the Role of Binding Buy and Sell made by Notary in the transfer of land rights.

The method of approach taken in this study is juridical empirical. Data collection is done by conducting interviews and literature studies. The theoretical framework in the writing of this thesis relates to the Implementation of The Binding Agreement on Buying and Selling (PPJB) Made by Notary Public in the Practice of Buying and Selling On Existing Land, the basis of the underlying theory, namely the theory of agreement, the theory of justice, the theory of legal certainty, the theory of legal protection.

From this research can be concluded, that the increasing number of binding agreements on trade and purchase then gave rise to a new phenomenon in the implementation of the binding agreement, among others: 1). The Binding Agreement of Buy and Sell is not always behind the name of the buyer, but sold again to a third party, 2). The value of the transaction listed in the Sale and Purchase Binding Agreement is not in accordance with the value of the real transaction, 3). The power of sale in the Agreement of Sale and Purchase is used separately. These three legal phenomena are found in the practice of buying and selling. For a trade binding agreement that is not directly reversed to the buyer, but sold again to a third party, this can be done if the trade ceases in the third party, and is intended only on the binding agreement of the sale and purchase that has been paid off, with the note after the sale to the third party, then the object of the trade must be followed up by returning the name to the third party, on the basis of PPJB equipped with Selling Power. In terms of difference in transaction value in PPJB with real transaction value. Notary has synergized with DPPKAD, Notary must verify and validate the implementation of ppjb. The power to sell in the implementation of the Binding Agreement can be used separately, as long as the substance of the Selling Power is limited to selling the object of sale and purchase only, and does not contain the element of receiving payment for the sale and purchase, transferring and flipping the name to yourself.

Keywords : Binding Agreement Buy and Sell, Buy and Sell, Notary.