

PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH BESERTA BANGUNAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DAN BELUM DIROYA (STUDI KASUS DI PERUMAHAN KASTURI LAND KOTA PALEMBANG)

INTISARI

Oleh :

Shabrina Zhafira¹, Taufiq El Rahman²

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah beserta bangunan dan perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah beserta bangunan yang dibekani hak tanggungan yang belum diroya di Perumahan Kasturi Land Kecamatan Sukarame Kota Palembang.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yang bersifat deskriptif. Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif, di mana data yang diperoleh ditarik kesimpulan dengan logika deduktif yaitu dari hal-hal yang bersifat umum ke yang bersifat khusus.

Hasil dari penelitian ini yaitu Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah beserta bangunan di Perumahan Kasturi Land Kota Palembang belum terlaksana dengan baik dan menimbulkan banyak permasalahan yang merugikan beberapa pihak terutama pihak pembeli. Pihak penjual yang tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya telah melanggar asas penting perjanjian yaitu asas itikad baik dan konsesualisme. Selain itu, pihak penjual juga dikatakan wanprestasi. Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam PPJB tanah beserta bangunan yang dibekani hak tanggungan dapat dikatakan lemah karena pemegang hak tanggungan memiliki hak yang lebih kuat berdasarkan UUHT untuk melakukan lelang. Analisis mengenai PPJB yang belum memberikan peralihan hak atas tanah membuat pihak pembeli tidak memiliki hak penuh atas rumah tersebut. Akan tetapi, PPJB tetap memberikan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang beritikad baik sesuai dengan kekuatan perjanjian pada umumnya. Dengan adanya PPJB, maka pihak pembeli tetap dapat memperjuangkan hak-haknya sebagaimana yang tercantum dalam isi PPJB.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, Hak Tanggungan

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

² Dosen Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

**LEGAL PROTECTION OF BUYERS ON SALE AND PURCHASE
BINDING AGREEMENTS ON LAND AND BUILDING IMPOSED BY
ENCUMBRANCE RIGHT THAT HAS NOT BEEN DELETED (CASE
STUDY ON KASTURI LAND HOUSING PALEMBANG CITY)**

ABSTRACT

By :

Shabrina Zhafira³, Taufiq El Rahman⁴

The purpose of this research is to know and analyze the implementation of sale and purchase binding agreement of buyers and legal protection of buyers on sale and purchase binding agreement on Kasturi Land Housing Palembang City.

The method of this research uses empirical juridical with descriptive research. Data analysis that used is qualitative data analysis, where the data obtained is drawn conclusions with deductive logic, namely from things that are general to specific.

The results of this study are that the implementation of binding agreements on the sale and purchase of land and buildings in the Kasturi Land Housing in Palembang City has not been implemented properly and has caused many problems that have disadvantaged several parties, especially the buyers. The seller who does not carry out his obligations violates the important principles of the agreement, namely the principle of good faith and consensus. Legal protection against the buyer in the binding agreement on land and the building which is burdened with liability can be said to be weak because the holder of the right of ownership has stronger rights based on mortgage law to conduct the auction. Binding agreement that has not provided a transfer of land rights makes the buyer do not have full rights to the house. However, binding agreement still provides legal protection for parties with good intentions in accordance with the strength of the agreement in general. With the existence of binding agreement, the buyer can still fight for his rights as stated in the contents of the binding agreement.

Keywords : *Legal Protection. Sale and Purchase Binding Agreement, Mortgage*

³ *Studen of Master of Notary, Faculty of Law, Gadjah Mada University*

⁴ *Lecturer of Master of Notary, Faculty of Law, Gadjah Mada University*