

# Kepastian Hukum Bagi Pihak Pembeli Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas (Studi Kasus Proses Balik Nama Di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat) = Legal Certainty for the Purchaser of Land with a Fully-Paid Sale and Purchase Agreement (PPJB) without Land Transfer Deed (AJB) (A Case Study on the Land Rights Transfer Process in Pontianak City, West Kalimantan)

Rifki Dwi Satria, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920557527&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Tesis ini membahas kepastian hukum bagi pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang mencantumkan kuasa menjual. Di dalam praktik, pihak pembeli mengalami hambatan karena tidak dapat menunjukkan kembali identitas pihak penjual/pemegang hak lama yang dinyatakan sebagai syarat administratif untuk melakukan proses pendaftaran balik nama di Kantor Pertanahan. Seharusnya dengan dasar PPJB lunas yang dibuat secara autentik dan pembayaran yang telah dilakukan secara lunas, memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang kuat kepada pembeli. Hal ini dikarenakan dengan PPJB lunas yang berupa akta autentik, pembuktian terhadap kebenaran terjadinya kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli berkekuatan pembuktian yang sempurna. Selain itu dengan PPJB lunas, secara hukum peralihan hak atas tanah telah terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah. Adapun permasalahan yang diangkat pada penelitian ini adalah mengenai kepastian hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas yang dibuat di hadapan Notaris dan perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas yang tidak dapat melakukan pendaftaran balik nama. Untuk menjawab permasalahan tersebut dilakukan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian ini menemukan bahwa kekuatan akta PPJB lunas yang dibuat oleh Notaris memberikan kepastian hukum bagi pihak pembeli karena PPJB lunas merupakan akta dengan kekuatan pembuktian sempurna. Perlindungan terhadap pihak pembeli dalam proses balik nama juga diperkuat dengan adanya kuasa menjual yang menempatkan pihak pembeli pada saat yang sama berkedudukan sebagai penjual, sehingga identitas pihak penjual/pemegang hak lama dalam proses balik nama tidak diperlukan. Berdasarkan ketentuan tersebut, proses balik nama di Kantor Pertanahan semestinya cukup mengacu pada AJB yang dibuat berdasarkan PPJB lunas yang mencantumkan kuasa menjual.

.....This thesis analyses the legal certainty for the purchaser within a fully paid Sale and Purchase Agreement that states the seller's power of attorney to sell. In practice, the purchaser encounters a problem during the registration of land title transfer in which the purchaser fails to show the identity of the seller/the previous owner at the land office, which has been stated to be one of the administrative requirements. Though supposedly, an authentic and fully-paid Sale and Purchase Agreement (PPJB), is ought to give a strong legal certainty and protection for the purchaser, this is based on the following reasons. Firstly, the paid Sale and Purchase Agreement in the form of an authentic deed an authentic and fully-paid Sale and Purchase Agreement (PPJB) has an executorial power. Secondly, based on the law of Sale and Purchase Agreement, the transfer of property rights occurs after the purchaser has paid the agreed price. However, the problems studied in this thesis are the legal certainty of a fully-paid Sale and Purchase Agreement (PPJB) made in front of a notary, and the legal protection for the purchaser in a Sale and Purchase Agreement with

lack of administrative requirements. To answer these problems, a normative juridical research was utilized by using the statute approach and case approach. This research found that the power of a fully paid Sale and Purchase Agreement deed made by a Public Notary is an official deed that has a strong and conclusive evidence since it was made by a public official as required by law. Moreover, the seller's power of attorney to sell stated in PPJB serves as a legitimate source of action. Therefore, the Land Office (BPN) should process the registration of land rights transfer based on the Sale and Purchase Agreement deed and the seller's power of attorney to sell.