ABSTRAK

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN

Oleh:
Nurul Wahyu Wijayanti

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji Akibat Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang dibuat dibawah tangan atas objek hak tanggungan dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang belum mendapatkan bukti kepemilikan atas unit dari objek tanggungan tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder melalui studi kepustakaan untuk memperoleh bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penelitian ini juga menggunakan narasumber untuk melengkapi data yang diperoleh dari studi kepustakaan. Penelitian ini juga bersifat deskriptif yakni penelitian yang bertujuan untuk mengembangkan masalah dari suatu fenomena, yang kemudian dihubungkan dengan teori dari suatu ilmu hukum.

Hasil penelitian menunjukan bahwa Akibat hukum dari PPJB tersebut adalah wanprestasi, sehingga pembeli sebagai pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan atas belum diterimanya SHM yang telah dijanjikan dalam jangka waktu 12 bulan sejak pembelian. Kemudian terkait dengan perlindungan hukum terhadap pembeli dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu melalui mediasi, negosiasi ataupun membuat laporan ke lembaga perlindungan konsumen. Mediasi dapat berupa pembeli developer untuk menyeleasaikan sengketa secara damai. Negosiasi dapat berupa pembeli dengan developer untuk mendapatkan penyelesaian yang mencakup permintaan ganti rugi. Kemudian yang terakhir adalah membuat laporan ke Lembaga Perlindungan Konsumen. Salah satu wewenang Lembaga Perlindungan Konsumen adalah menyelesaikan sengketa konsumen. Termasuk melindungi hak pembeli properti.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah, Hak Tanggungan

Dipindai dengan CamScanner

ABSTRACT

FULL PAYMENT SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT IN THE TRANSFER OF LAND AND BUILDING RIGHTS FOR MORTGAGED OBJECTS

By:

Nurul Wahyu Wijayanti

This study aims to analyze and examine the legal consequences of a fully paid sale and Purchase Agreement (PPJB) executed privately for an object under mortageg rights, as well as the legal protection for buyers who have not yet obtained proof of ownership over the units of the mortgaged object.

This research adopts a normative juridicial approach, utilizing secondary data obtained through library research to collect primary, secondary, and tertiary legal material. The study also insolves resource persons to complement the data gathered from the library research. Additionally, this research is descriptive, aiming to explore and elaborate on the issues arising from a phenomenon, which is then linked to legal theories.

The findings reveal that the legal consequences of the PPJB is a breach of contract, enabling the buyer, as the aggrieved party, to file a lawsuit in court for the failure to receive the promised "Sertipikat Hak Milik" within 12 months from the purchase. Furthermore, legal protection for buyers can be pursued through three methods: Mediation, negotiation, of filling a report with a consumer protection agency. Mediation may involve the buyer and the developer resolving the dispute amicably. Negotiation may take the form of discussions between the buyer and the developer to seek a resolution, including compensation claims. Lastly, filling a report with a consumer protection agency is an option, as one of its authoritites is to resolve consumer disputes, including safeguarding the rights of property buyers.

Keywords: *Sale and Purchase Binding Agreement, Transfer of Land Rights, Mortgage*

Dipindai dengan CamScanner