

# Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Terhadap Tanah Negara yang sudah Bersertifikat Hak Guna Bangunan: Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 54/PDT.G/PN.JKT.PST Tanggal 11 September 2007

Sinaga, Norman Tuah H., author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=116835&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Jual beli atas bidang tanah sah secara Hukum Tanah Nasional bila dilakukan secara terang, tunai, dan ril. Begitu juga terhadap tanah Negara yang sudah diduduki dan dikuasai dengan itikad baik dapat dijual belikan dengan cara pengoperan hak dihadapan Notaris, mengingat belum adanya alas hak atas bidang tanah tersebut, tapi bila sudah ada alas hak maka dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penjualan tanah Negara yang sebenarnya sudah punya alas hak dengan cara pengoperan hak yang dilakukan dihadapan Notaris, terjadi pada sengketa antara Nyonya Sari (Penggugat) melawan Hendra Widjaya (Tergugat I) dengan Istrinya Nyonya Noersanti (Tergugat II) dan juga para penjual dan kuasa serta Pembeli yang sebelumnya, juga para Notaris yang membuatkan akte atas peristiwa hukum ini sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :54/PDT.G/PN.JKT.PST/2007 tanggal 11 September 2007.

Permasalahan dalam tesis ini bagaimana legalitas dan akibat hukum dari akta jual beli rumah dan pengoperan hak yang dibuat Notaris terhadap tanah Negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan, serta bagaimana Notaris tersebut menyikapi, memperhatikan berkenan dengan akta ini agar tidak memberi celah untuk dilakukannya perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Sedangkan Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif sehingga analisa berdasarkan data-data yang disusun secara sistematis agar dapat ditarik suatu kesimpulan dari pembahasan.

Berdasarkan hasil pembahasan dinyatakan bahwa Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak yang dilakukan para pihak atas tanah negara yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan dihadapan Notaris adalah sah dan merupakan akta jual beli tanah berikut bangunannya dengan catatan bahwa penjual adalah pihak yang sebenarnya, sehingga menurut Pasal 1320 KUHPerdara maka yang berhak untuk menjual, sepanjang penjual tidak mengetahui maka tidak ada alasan untuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan karena sudah memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian. secara formal akta tersebut membuktikan bahwa kesepakatan untuk jual beli rumah dan pengoperan hak tersebut telah disetujui dan diakui berdasarkan tanda tangan pada akta tersebut oleh para pihak, begitu juga secara material, klausul-klausul dari akte tersebut mampu menceritakan isi dari akta tersebut. Notaris juga dalam membuat akta tidak hanya berdasarkan data formal semata.....Eligibility for plots of land is legal under the National Land Law if it is carried out in an open, cash, and real manner. Likewise, State land that has been occupied and controlled in good faith can be traded by way of the transfer of rights before a Notary, considering that there is no basis for the rights to the plot of land, but if there is a right, then it is done before the Land Deed Maker Official. The sale of state land, which actually already had a right of title by way of the transfer of rights before a Notary, occurred in a dispute between Mrs. Sari (Plaintiff) against Hendra Widjaya (Defendant I) and his wife Mrs. Noersanti (Defendant II) as well as the sellers and their attorneys and buyers. previously, also the Notaries who made

the deed of this legal event in accordance with the decision of the Central Jakarta District Court Number: 54/PDT.G/PN.JKT.PST/2007 dated 11 September 2007.

The problem in this thesis is how the legality and legal consequences of the deed of sale and purchase of houses and the transfer of rights made by a Notary to State land that has a certificate of Building Use Rights, as well as how the Notary responds, pays attention to being pleased with this deed so as not to provide an opening for actions that are contrary to the law. While the research method used is normative juridical so that the analysis is based on data that is arranged systematically so that a conclusion can be drawn from the discussion.

Based on the results of the discussion, it is stated that the Deed of Sale and Purchase of Houses and Transfer of Rights carried out by the parties to state land that has a certificate of Building Use Rights before a Notary is valid and constitutes a deed of sale and purchase of land and the building provided that the seller is the real party, so that according to Article 1320 In the Civil Code, those who have the right to sell, as long as the seller does not know, there is no reason to cancel by law or it can be canceled because it has fulfilled the legal elements of the agreement. formally the deed proves that the agreement for the sale and purchase of the house and the transfer of the rights have been approved and recognized based on the signatures on the deed by the parties, as well as materially, the clauses of the deed are able to tell the contents of the deed. Notaries are also in making a deed not only based on formal data alone.