

Jual beli rumah dan pemindahan hak tanah warisan (analisis yuridis terhadap putusan Mahkamah Agung nomor 149K/Pdt/1999 dan nomor 289/PK/Pdt/2001)

Irine Asheri, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20269796&lokasi=lokal>

Abstrak

Batalnya perbuatan jual beli rumah dan pemindahan hak tanah juga mengakibatkan dibatalkannya sertipikat yang telah terbit karena permohonan hak dan pendaftaran tanah pertama kalinya didasarkan pada alas hak yang telah dibatalkan atau cacat hukum. Dalam praktek hal ini terjadi dalam pelaksanaan jual beli harta peninggalan berupa rumah yang didirikan diatas tanah yang belum ada hak atas tanahnya oleh sebagian ahli waris. Perbuatan jual beli tersebut dituangkan dalam Akta jual beli rumah dan pemindahan hak. Akta jual beli rumah dan bangunan ini kemudian oleh pembeli digunakan sebagai alas hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dimana rumah tersebut didirikan dan dilakukan pendaftaran tanah pertama kali yang kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama pembeli. Akibatnya ahli waris yang lain merasa dirugikan karena harta peninggalan berupa rumah beserta tanah dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari ahli waris lain. Dalam hal bagaimanakah suatu perbuatan jual beli bangunan dan pemindahan hak atas tanah dapat dibatalkan, bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik serta apakah penerapan hukum yang digunakan dalam putusan kasasi dan peninjauan kembali, merupakan pokok permasalahan yang akan ditelaah penujjs dalam tesis ini. Metode dalam penulisan ini adalah metode penelitian hukum normatif.

Dari penelitian ini dapat diketahui bahwa suatu perbuatan hukum jual beli dan pemindahan hak dapat dibatalkan apabila terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif dari syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum Indonesia memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dibatalkannya akta jual rumah dan pemindahan hak yang cacat hukum, maka secara langsung juga dapat dimintakan pembatalan atas sertipikat yang telah terbit yang didasarkan pada alas hak yang telah dibatalkan.

<hr>

The nullification of act of sale and purchase and transfer of right over land also causes the annulment of certificate which has been issued because the application for the right and land registration for the first time is based on the anderlying right which has been annulled or has a legal defect In Practice, this case takes places in the related to this sale and purchase over inheritance in the form o f a house constructed by the heirs on a land which does not yet have land title. Such act of sale and purchase is set out in the dee of sale and purchase of house and transfer of right. This dee of sale and purchase of house and building, then, by the purchaser, will be used as the underlying right to submit proposal for right over land on which the house is constructed and will be earned out land registration for. the first time, which then by the National Land Agency of East Jakarta, will be issued the certificate of right to build under the name of the purchaser. As the result, the other heirs feel of having been impaired because the inheritance in the form of land together with the land is transfer to other party without the approval from the other heirs. In what case, an act of sale and purchase of building and transfer of right over land can be annulled, how is the legal protection for the

purchaser acting in good faith and what is the application of law used in the decision of appeal to the Supreme Court and Judicial Review to the Supreme Court, are the main issues which will be studied by the writer in this thesis. The method in this thesis is normative law research method.

From this research can be discovered that a legal act of sale and purchase and transfer of right can be cancelled if there is a violation over the subjective elements or requirements for the validity of agreement stipulated in Article 1320 of the Civil Code. Indonesian law provides legal protection to the purchaser acting in good faith as stipulated in Article 1471 of the civil code. With the cancellation of deed of sale and purchase of house and transfer of right which has legal defect, then, can also be directly requested the cancellation of certificate which has been issued based on the underlying right that has been cancelled.