

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) mengenai peralihan hak atas tanah (studi kasus di kota Pontianak) = Legal protection for parties on binding sale and purchase agreement of the transfer of land title (case studies in Pontianak)

Simamora, Helen Elizabeth, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20315415&lokasi=lokal>

Abstrak

Tanah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia. Hak atas tanah memberikan nilai ekonomis bagi para pemegang haknya yang bermuara pada peningkatan kesejahteraan. Namun, hak atas tanah bukanlah instrumen investasi sehingga pemanfaatannya harus mengedepankan fungsi sosial. Berdasarkan karakteristiknya, hak milik atas tanah menjadi hak atas tanah yang paling diinginkan oleh seluruh masyarakat termasuk Dosen dan Karyawan di lingkungan Universitas Tanjungpura Pontianak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah. Akan tetapi, sertipikat tanda bukti hak yang diterbitkan ternyata memuat cap/stempel bertuliskan larangan pengalihan hak sebelum pemegang hak menjalani masa pensiun. Cap/stempel yang didasarkan dari Surat Keputusan Rektor Universitas Tanjungpura tertanggal 28 November 2002 nomor 964a/J22/LK/2002 tentang Penetapan Perubahan/Pengalihan Letak Lokasi Kavling Tanah bagi Dosen dan karyawan yang membeli Tanah di Komplek Universitas Tanjungpura. Larangan pengalihan tersebut menanggukkan keleluasaan bagi pemegang hak atas tanah dan hal ini sangat bertentangan dengan prinsip hak milik atas tanah sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dikehendaki oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dalam perjalanannya, muncul berbagai kebutuhan mendesak yang memaksa pemegang hak untuk mengalihkan hak atas tanahnya sebelum menjalani masa pensiun. Pemegang hak atas tanah kemudian melakukan tindakan pemindahan hak melalui lembaga perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris. Hukum positif mensyaratkan bahwa jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat umum pertanahan yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan metode penelitian yuridis normatif, Penulis hendak menganalisa pemberian hak atas tanah dimaksud dan sejauhmana perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli mengenai peralihan hak atas tanah.Land is one of human's basic needs. Land right gives an economical value for holders, which ending up on welfare increases. However, land rights are not the investment tools, in which the benefit should be prioritized on the substantial of social function. Based on its characteristics, land's ownership becomes people's most wanted rights, as accepted by Lecturers and Staffs in Tanjungpura University Pontianak. They acquired the ownership of land rights through the purchasing by the State Minister of Agrarian Affairs/Head of National Agency Number 2 of 1998 on the Granting of Ownership on Residential Land to Have Purchased by Civil Servant of the Government. However, the receipt of certificate issued contains of stamp in which state prohibition to transfer the rights to others before the rights holder is prior to the retirement. The stamp is based on the Tanjungpura University Rector's Decree dated 28 November 2002 on the Determination 964a/J22/LK/2002 number Change/Transfer of Location of Land Lot Locations for Lecturers and Staff who Purchased Land at Tanjungpura University's Complex. This prohibition to transfer the right

suspends the discretion for the rights holders and it is contrary with the principle of rights on land as an inheritable right, the strongest and fullest right on land and transferable to other parties as stated by the Act Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Law. As happened after that, there are many urgent needs that may force the holders to turn their ownership of land rights before the retirement period. The land holders later on transferred the rights before the notary with binding sale and purchase contract. The positive law requires that sale and purchase of land rights should do before the public official land officers, Land Deed Officer. Using the normative juridical research method, the author wants to analyze the granting of land rights and how far the legal protection for the parties who made the binding contract of the sale and purchase transfer of land rights.