

Peralihan hak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang telah lunas (analisis putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 307/PDT/2010/PT.DKI) = The transfer of rights in conditional sale and purchase of land agreement which has been paid (analysis of the Jakarta high court's verdict Number 307/PDT/2010/PT. DKI)

Nindya Ratna Sari, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20446272&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan adanya sertifikat. Salah satu perbuatan hukum untuk memperoleh hak atas tanah adalah dengan jual beli, dimana bukti peralihan hak yang dapat digunakan untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan adalah Akta Jual Beli AJB yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT . Ada kalanya sebelum dibuat AJB, terlebih dahulu dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah PPJB sebagai perjanjian pendahuluan. Pada Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 307/Pdt/2010/PT.DKI, Majelis Hakim mengabulkan permohonan banding didasari dengan alasan hukum bahwa Pembanding dinilai telah mempunyai alas hak yang kuat dan benar atas objek sengketa berdasarkan Akta PPJB Nomor 02 tanggal 09 Februari 2007 yang telah dibayar lunas. Pada penulisan tesis ini, penulis menggunakan metode penelitian deskriptif normatif, yaitu menggambarkan peraturan-peraturan yang berlaku berkenaan dengan permasalahan yang akan diteliti. Pokok permasalahan yang diangkat adalah kekuatan hukum PPJB tersebut, perlindungan hukum terhadap pembeli, serta analisis putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 307/Pdt/2010/PT.DKI.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah kekuatan hukum dari PPJB tersebut telah menandakan sahnya jual beli karena telah terjadi penyerahan secara yuridis dan telah dilakukan pembayaran baik sebagian maupun secara lunas, namun hanya mengikat para pihak dalam perjanjian saja. Selain itu menurut penulis, Majelis Hakim Tingkat Banding kurang tepat dalam menerapkan hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana seharusnya yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat. Adapun saran yang dapat diberikan oleh penulis adalah alangkah baiknya apabila Indonesia memiliki peraturan yang jelas terkait dengan PPJB, sehingga dapat meminimalisir terjadinya konflik ataupun sengketa antara para pihak yang terjadi karenanya. Kata Kunci:Jual Beli Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Sertifikat Hak Atas Tanah

<hr />

Ownership of land rights must be proved by certificate. One of legal actions to obtain land rights is by buying and selling, where evidence of transfer of rights that can be used to ownership transition process in the Land Office is the Sale and Purchase Deed issued by the Land Deed Officer. Sometimes before Sale and Purchase Deed is created, Conditional Sale and Purchase of Land Agreement is first created as a preliminary agreement. At the Jakarta High Court Verdict Number 307 Pdt 2010 PT.DKI, the Panel of Judges granted the petition of appeal based on the legal grounds that the Appellant was judged to have true entitled on the object of dispute by Conditional Sale and Purchase of Land Agreement Deed Number 02 dated February 9, 2007 which has been paid off. In this thesis, the author uses descriptive normative research methods, which describes the rules and regulations related to the issues to be studied.

The conclusion of this study is the legal force of the Conditional Sale and Purchase of Land Agreement has

marked the legitimate of buying and selling because the transfer has occurred judicially and the payment has been made in part or in full, but only binding on the parties to the agreement. Also according to the author, the Court of Appeal is less precise in applying the law in accordance with the legislation in force, in which certificate should be the proof of land ownership. The advice can be given by the author is it would be nice if Indonesia has clear rules relating to the Conditional Sale and Purchase of Land Agreement, that could minimize the occurrence of conflict or dispute between the parties that happened because of it. Keyword Sale and Purchase of Land, Sale and Purchase Agreement, Land certificate.