

Bentuk perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik atas akta jual beli tanah yang cacat hukum (analisis Putusan Mahkamah Agung tanggal 08 Oktober 2018 Nomor 1270K/Pdt/2018) = A Form of protection for buyers who have good faith in the sales and purchase of land deed that is legal defect (analysis of Supreme Court Decision on Case Number 2170K/PDT/2018)

Rayandita Anwar, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20492504&lokasi=lokal>

Abstrak

Seorang Pejabat Umum seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan membuat akta autentik sebagai alat bukti yang sah atas suatu perbuatan. Pelaksanaan kewenangan pembuatan akta autentik tersebut tidak selalu berjalan dengan benar. Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan blangko kosong termasuk akta yang cacat hukum dan melanggar autentisitas akta tersebut bahkan merugikan para pihak.

Permasalahan tesis ini adalah pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta yang cacat hukum dan pembeli yang beritikad baik. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan penelitian deskriptif dan dianalisis secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya dikenakan sanksi Perdata dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selain itu untuk pembeli yang beritikad baik harus dilindungi haknya dalam perikatan ini sebagaimana tertera dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

.....Public officials like Conveyancer has the authority to make authentic deed for legal evidence.

Authorized Enforcement in making authentic deed doesn't always work well. Empty deed made by Conveyancer are considered legally defective and is against the authenticity of said deed, and even harm those who are involved.

The thesis problem is how Conveyancer who makes authentic deed puts their authority at stake in making legally defective deed, and how the rights of the buyer with good intention has to be protected. Research methods used in this study are juridical normative with analytical descriptive research and quality method. The result of this research is that the Conveyancer who made the deed should be given civil sanction in Indonesian Civil Code Article 1365 which explains that every unlawful act that causes damage onto another person obliges the wrongdoer to compensate such damage as a replacement for the land owner's loss from the negligence of making an empty deed. Apart of that is to protect the rights of the buyer with good intention, as mentioned in the Indonesian Civil Code Article 1267 which explains that the party against whom the obligation is not fulfilled may opt to compel the counterparty to fulfill the agreement where such fulfillment is still possible, or demand the termination of such agreement, with compensation of costs, damages and interests.