

Peningkatan Surat Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Menjadi Akta Jual Beli Tanpa Kehadiran Penjual Untuk Melakukan Pendaftaran Peralihan Hak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 581/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt) = The Upgrade of Selling Letter to Deed of Sale and Purchase Without the Presence of the Seller for the Transfer of Rights (Verdict of West Jakarta District Court Number 581/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt)

Winnie Nathalia Wenur, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20522294&lokasi=lokal>

Abstrak

Di dalam suatu jual beli, penjual maupun pembeli memiliki hak dan kewajiban. Pembeli wajib membayarkan sejumlah harga yang diperjanjikan dan berhak atas objek jual beli yang diperjanjikan, sedangkan penjual sebaliknya. Dalam jual beli tanah di Indonesia, penyerahan tanah harus memenuhi unsur tunai, riil, terang, formil dan materil. Namun sangat disayangkan masih banyak masyarakat yang tidak paham akan hal tersebut, terutama tidak paham bahwa untuk melakukan pendaftaran peralihan hak diperlukan AJB yang dibuat oleh PPAT. Akibatnya, tidak sedikit yang melakukan jual beli dibawah tangan yang berdasar pada surat jual beli yang dibuat para pihak saja. Hal ini bukanlah masalah jika penjual dan pembeli masih dapat ditemukan, karena mereka dapat menghadap ke PPAT untuk meminta dibuatkan AJB. Namun jika pihak penjual hilang, maka pembeli tidak dapat membuat AJB seorang diri. Oleh karenanya, penulis ingin membahas akibat hukum dari ketidakhadiran penjual dalam peningkatan surat jual beli bawah tangan menjadi AJB dan cara agar pembeli dapat melakukan pendaftaran peralihan hak terhadap jual beli bawah tangan yang sudah terjadi. Penelitian ini menggunakan tipologi identification problem dan diharapkan dapat memberikan penyelesaian bagi kasus yang ada. Akibat bagi peningkatan surat jual beli bawah tangan dapat menjadi sah jika terdapat klausul kuasa untuk menjual ataupun putusan pengadilan yang tepat, sedangkan cara yang dapat ditempuh, seperti melakukan gugatan ke pengadilan, penguasaan fisik tanah, maupun pendaftaran hak baru atas tanah. Saran yang penulis sampaikan adalah agar dibuat suatu peraturan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengatur khusus mengenai jual beli dibawah tangan serta dibentuknya pengadilan khusus agraria agar dapat menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh masyarakat Indonesia.

.....In a sale and purchase, the seller and the buyer have rights and obligations. The buyer is obligated to pay the agreed price and is entitled to the object of the agreed sale and purchase, while the seller is the opposite. In the sale and purchase of land in Indonesia, the transfer of land must meet the elements of cash, real, clear, formal and material. However, it is unfortunate that there are still many people who do not understand this, especially the do not understand that to register the transfer of rights, a deed of sale and purchase made by Land Titles Registrar. As the result, not a few are buying and selling privately based on the buying and selling letters made by the parties only. This is not a problem if the seller and buyer can still be found, because they can go to Land Titles Registrar to ask for a deed of sale and purchase to be made. However, if the seller is lost, the buyer cannot make deed of sale and purchase himself. Therefore, the autor wants to discuss about the legal consequences of the absence of the seller in increasing the selling and buying letters to become a deed of sale and purchase and how the buyers can register the transfer of rights. This study uses

an identification problem typology and is expected to provide a solution for existing case. As a result, an increase in buying and selling letters can become valid if there is a power to sell clause or an appropriate court decision, while the ways that can be taken, such as filing a lawsuit to the court, physical control of land, or registration of new land rights. The suggestions that the author convey are for the Ministry of Agrarian Affairs to make a regulation that specifically regulates private deed of buying and selling, and establish an agrarian court in order to create legal certainty and justice for all Indonesian people.