

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mencegah Penggunaan Bilyet Giro Kosong Dalam Pembayaran Jual Beli Tanah Dikaitkan Dengan Asas Terang dan Tunai = Role of Accredited Land Deed Officer (PPAT) Preventing the Use of Empty Balanced Bilyet Giro on Sale and Purchase of Land Associated with Publicly and Cash Principle

Olivia Maudira Olanda, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20522301&lokasi=lokal>

Abstrak

Jual beli tanah di Indonesia diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam pelaksanaannya, jual beli hak atas tanah haruslah berdasarkan hukum adat, dimana asas terang dan tunai haruslah dipenuhi. Asas terang berarti, perbuatan jual beli harus dilakukan di hadapan pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan asas tunai berarti peralihan hak atas tanah dilakukan secara tunai dan bersamaan. Penggunaan bilyet giro sebagai alat pembayaran pemindahbukuan ditemukan di dalam praktik jual beli tanah. Jual beli tanah dengan bilyet giro diperbolehkan untuk dilakukan namun perlu untuk diperhatikan karena cara pembayarannya melalui pemindahbukuan dari rekening milik pembeli ke penjual. Pada kasus di dalam Putusan Pengadilan Negeri Lumajang Nomor 245/Pid.B/2019, terjadi sebuah penipuan di dalam jual beli tanah menggunakan bilyet giro bilyet giro kosong. Dalam kasus ini, asas tunai tidak terpenuhi.

Permasalahan yang dianalisis dalam penelitian ini adalah mengenai keabsahan jual beli tanah menggunakan bilyet giro kosong sebagai alat pembayaran apabila dikaitkan dengan asas terang dan tunai, dan peran PPAT mencegah terjadinya jual beli tanah dengan bilyet giro kosong dikaitkan dengan asas terang dan tunai.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan tipologi eksplanatoris, yang menggunakan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah yang pembayarannya menggunakan bilyet giro kosong dan belum dibayarkan sama sekali, padahal hak atas tanahnya sudah berpindah tidaklah sah, karena melanggar asas tunai. Kemudian peran dari PPAT untuk mencegah penggunaan bilyet giro kosong dalam jual beli tanah dapat dilakukan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, dan apabila ditemukan pembayaran dengan bilyet giro yang belum dilakukan dapat menyarankan untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu.

.....The sale and purchase of land in Indonesia is regulated in Indonesian Basic Regulation Law (Undang-Undang Pokok Agraria). In its implementation, the sale and purchase of land rights must be based on customary law, where the principle of publicly and cash must be fulfilled. The publicly principle means that buying and selling must be carried out before the authorized party, namely the Accredited Land Deed Officer (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), and the cash principle means that the transfer of land rights is carried out in cash and simultaneously. The use of bilyet giro as a payment instrument with book entry is found in the practice of buying and selling land. Buying and selling land using a bilyet giro is allowed to be carried out, but it is necessary to pay attention to it because the method of payment is through book-entry from the buyer's account to the seller. In the case of Decision of Lumajang District Court Number 245/Pid.B/2019, there was a fraud in the sale and purchase of land using an empty balanced bilyet giro. In this case, the cash principle is not fulfilled. The problems analyzed in this study are regarding the legitimacy of buying and selling land using an empty balanced bilyet giro as a means of payment when it is associated with the principle of publicly and cash, and the role of PPAT in preventing the sale and purchase of land

with an empty balanced bilyet giro associated with the principle of publicly and cash. This study uses a normative juridical method with an explanatory typology, which uses a statutory and case approach. The results of this study indicate that the sale and purchase of land whose payment is using an empty balanced bilyet giro and has not been paid at all, even though the rights to the land have been transferred are not valid, because they violate the cash principle. Then the role of the PPAT to prevent the use of empty balanced bilyet giro in the sale and purchase of land can be done by applying the precautionary principle, and if it is found that payments with bilyet giro have not been made, they can suggest making Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pendahuluan Jual Beli/PPJB) first.