

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Kesepakatan Pemegang Hak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 773/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL) = Responsibilities of a Land Deed Officer in the Conveyance of Land Rights Without the Agreement of the Right Holder (Study of South District Court Decision Number 773/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL)

Mahaputeri Wisnuhardjo, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920520602&lokasi=lokal>

Abstrak

Jual beli hak atas tanah merupakan suatu perjanjian, dan salah satu syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah kesepakatan dari para pihak. Undang-Undang Pokok Agraria juga memiliki asas yang terkandung di dalamnya mengenai jual beli, yaitu asas terang dan tunai. Syarat-syarat yang diatur dalam ketentuan tersebut bersifat kumulatif, apabila terdapat salah satu syarat tidak terpenuhi maka konsekuensinya tetap berlaku pada perjanjian yang dimaksudkan. Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu pejabat yang berwenang dalam pengurusan jual beli hak atas tanah selain harus tunduk pada peraturan-peraturan yang berlaku mengenai peralihan hak atas tanah, juga harus tunduk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta perubahannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian ditetapkan perubahannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai Akta Jual Beli yang dibuat tanpa kesepakatan dari pemegang hak dan juga pembeli hak atas tanah dapat melakukan jual beli sementara penandatanganan Akta Jual Beli pemegang hak sebelumnya dilakukan secara tidak sah. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian eksplanatoris. Hasil analisis adalah Akta Jual Beli yang dibuat tanpa kesepakatan dari salah satu pihak merupakan tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris, dan transaksi jual beli dapat dilakukan karena itikad baik, walaupun Akta Jual Beli pemegang hak sebelumnya tidak sah. Saran dari penelitian ini adalah Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seharusnya masuk dalam pertimbangan majelis hakim, serta pengecekan lebih rinci mengenai prosesi Akta Jual Beli.

.....The sale and purchase of land rights is an agreement, and one of the legal terms of the agreement based on Article 1320 of the Civil Code is the agreement of the parties. The Basic Agrarian Law also has principles contained in it regarding buying and selling, namely the principle of light and cash. The conditions stipulated in these provisions are cumulative, if one of the conditions is not met, the consequences will still apply to the intended agreement. Notary & Land Deed Officer as one of the authorized officials in managing the sale and purchase of land rights in addition to having to comply with applicable regulations regarding the transfer of land rights, must also comply with Law Number 30 of 2004 concerning the Office of a Notary and its amendments Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of a Notary and also Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Regulations for the Position of Official Making Land Deeds, which was later amended,

namely Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Amendments to Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Officials Making Land Deeds. The problem raised in this study is regarding the Sale and Purchase Deed which was made without the agreement of the rights holder and also the buyer of land rights can make a sale and purchase while the Sale and Purchase Deed of the previous right holder was carried out illegally. To answer these problems, a normative legal research method with an explanatory type of research is used. The result of the analysis is that the Sale and Purchase Deed made without the agreement of one of the parties is an unlawful act carried out by a Notary, and the sale and purchase transaction can be carried out in good faith, even though Sale and Purchase Deed the previous right holder is not valid. The suggestion from this research is that Article 1320 of the Civil Code should be taken into consideration, as well as a more detailed check on the Sale and Purchase Deed procession.