

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Para Ahli Waris Penjual = Legal Protection for Buyers Against Land Sale and Purchase Cancellation Lawsuits by the Seller's Heirs

M. Waldi Ali Soraya, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920528330&lokasi=lokal>

Abstrak

Dalam jual beli tanah terdapat beberapa pihak yang terikat dalam Perjanjian Jual Beli tersebut, yaitu penjual, pembeli, notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam jual beli tanah tentunya harus terdapat objek tanah yang akan diperjual belikan, entah tanah tersebut hasil warisan ataupun hasil beli dari orang lain, dalam jual beli harus ada kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk melakukan jual beli dengan syarat syarat dan harga yang telah disepakati bersama. Dalam jual beli terlebih lagi dalam jual beli tanah terdapat akta akta yang dapat dipergunakan untuk menjalankan jual beli tersebut, adapun akta akta tersebut ialah akta yang bersifat dibawah dan akta otentik, ada beberapa akta otentik yang dipergunakan dalam jual beli, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli. Dalam hal jual beli tanah kerap terjadi pembatalan jual beli tersebut dikarenakan wanprestasi, Perbuatan Melawan Hukum, ataupun dalam hal tanah warisan tidak semua ahli waris setuju untuk dilaksanakannya jual beli tersebut, seperti yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 316/Pdt.G/2013/PN.Bks Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 381/Pdt/2014/PT Bdg dan dalam Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 7/Pdt/2019/PT.Ptk Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3074 L/PDT/2019. Oleh sebab itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana ketentuan hukum mengatur pembatalan PPJB sepihak oleh ahli waris yang sah, Bagaimana penentuan tindakan Perbuatan Melawan Hukum dalam suatu sengketa pembatalan jual beli harta warisan, dan Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual-beli tanah yang dibatalkan sepihak oleh para ahli waris penjual. Penelitian ini berbentuk yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan studi hukum kepustakaan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa dibolehkan terhadap ahli waris untuk membatalkan jual beli jika ahli waris tersebut tidak setuju dengan jual beli tersebut, keputusan hakimlah yang dapat menentukan suatu perbuatan melawan hukum dalam suatu sengketa jual beli tanah harta warisan, dan pembeli yang beritikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum berupa menggugat kerugian dan/atau menuntut pengembalian dana yang sudah dibayarkan beserta kerugian yang dialami.

.....In buying and selling land, there are several parties who are bound by the sale and purchase agreement, namely the seller, buyer, notary or Land Deed Making Officer (PPAT). In buying and selling land, of course, there must be land objects to be traded, whether the land is inherited or purchased from other people. In buying and selling, especially in buying and selling land, there are deed that can be used to carry out the sale and purchase, while the deed is a deed that is below and an authentic deed, there are several authentic deed that are used in buying and selling, namely the Deed of Sale and Purchase Binding Agreement and Deed of Sale and Purchase. In the case of buying and selling land, the cancellation of the sale and purchase often occurs due to default, unlawful acts, or in the case of inherited land, not all heirs agree to carry out the sale and purchase, as happened in the Bekasi District Court Decision Number 316/Pdt.G/2013 /PN. Bks Jo. Decision of the Bandung High Court Number 381/Pdt/2014/PT Bdg and in the Decision of the Pontianak

District Court Number 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk Jo. Pontianak High Court Decision Number 7/Pdt/2019/PT.Ptk Jo. Supreme Court Decision Number 3074 L/PDT/2019. Therefore this study aims to find out how the legal provisions regulate the unilateral cancellation of PPJB by legal heirs, how to determine unlawful acts in a dispute over the cancellation of the sale and purchase of inherited assets, and how the legal protection for buyers in land sale agreements that are canceled unilaterally by the heirs of the seller. This research is in the form of a normative juridical study using a library law study approach. The results of the study concluded that it is permissible for the heirs to cancel the sale and purchase if the heirs do not agree with the sale and purchase, it is the judge's decision that can determine an unlawful act in a dispute over the sale and purchase of inherited land, and a buyer with good intentions has the right to obtain legal protection in the form of suing for losses and/or demanding a refund of the funds that have been paid along with the losses suffered.