

Pertanggungjawaban Notaris atas Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaveling Tanah Matang Tanpa Rumah Oleh Badan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1673/K/pdt/2017) = The Responsibility of Notary Towards The Null and Void of Binding Sale and Purchase Agreement of Land Plots Without Houses by Developers (Indonesian High Court of Law Decision Number 1673 K/PDT/2017)

Cintya Handani Schalim, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920531409&lokasi=lokal>

Abstrak

Tesis ini menganalisis mengenai larangan penjualan kaveling tanah matang tanpa rumah oleh badan hukum yang tercantum dalam Pasal 146 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penelitian ini dilakukan dengan metode yuridis normatif menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Sebagaimana ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1673 K/PDT/2017, tidak semua Notaris sebagai praktisi hukum mengetahui aturan ini beserta dengan pengecualian-pengecualiannya. Larangan ini dapat disimpangi dengan beberapa pengecualian yang ada pada Pasal 146, serta prasyarat pada Pasal 42, Pasal 45, dan Pasal 138, salah satunya adalah dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB yang diatur khusus. PPJB tersebut harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kesalahan dalam pembuatan PPJB tersebut dapat menyebabkan perjanjian menjadi batal demi hukum berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini menimbulkan kerugian baik bagi para pihak maupun Notaris sendiri. Dari hasil penelitian, ditemukan bahwa pertimbangan majelis hakim tidak menjelaskan perbedaan pengecualian pada Pasal 146 yang ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan masa Krisis Moneter, serta prasyarat pada Pasal 42, Pasal 45 terkait PPJB. Walaupun demikian, Notaris yang membuat PPJB tersebut melakukan kelalaian karena tidak menjelaskan hal tersebut dalam PPJB yang dibuatnya. Atas kelalaiannya, Notaris dapat dikenakan pertanggungjawaban administrasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris Tahun 2015. Notaris juga dapat digugat oleh para pihak dalam perjanjian berdasarkan Pasal 1365 KUHPPerdata karena menyebabkan kerugian.

.....This thesis analyzes the prohibition of selling empty land lots without houses by developer as stated in Article 146 of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas. This research was conducted using a normative juridical method using a statutory approach and a case approach. As found in Supreme Court Decision Number 1673 K/PDT/2017, not all Notaries as legal practitioners are aware of this rule along with its exceptions. This prohibition can be deviated by several exceptions in Article 146, and the prerequisites in Article 42, Article 45, and Article 138. The prerequisites refer to a specific Sale and Purchase Binding Agreement or PPJB which that comply with Government Regulation Number 12 of 2021 concerning Amendments to Government Regulation Number 14 of 2016 concerning Implementation of Housing and Settlement Areas. A PPJB that does not comply with the regulations made causes the agreement to be null and void based on the Civil Code. This problem causes a lot of disadvantages for both

the parties and the Notary himself. From the results of the study, it was found that the considerations from the judges did not explain the difference in exceptions to Article 146 which was intended for Low-Income Communities and the Monetary Crisis, whereas there were the prerequisites in Article 42, Article 45 related to PPJB. However, the Notary who made the PPJB made negligence because he did not explain this in the PPJB that he made. For his negligence, a Notary may be subject to administrative liability based on Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning Notary Positions and the 2015 Notary Code of Ethics. causing losses.