

Tanggungjawab Hukum Penjual Dan Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beriktikad Baik Terhadap Objek Tanah Yang Dibebeani Hak Tanggungan Tapa Sepengetahuan Pembeli (Studi Putusan Hakim Pk Nomor 438 Pk/Pdt/2022) = Legal Responsibility of the Seller and Legal Protection of Buyers in Good Faith Against Land Objects Encumbered by Mortgage Rights without the Buyer's Knowledge (Study of the Decision of the Pk Judge Number 438 Pk/Pdt/2022)

Adinda Febrini Shalshalillah Rianto, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920547541&lokasi=lokal>

Abstrak

Pada prinsipnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah dibuat karena belum terpenuhinya unsur-unsur untuk terjadinya suatu perbuatan hukum jual beli. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan oleh penjual maupun pembeli harus memenuhi kewajibannya masing-masing yang memenuhi unsur jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum penjual yang telah membuat PPJB namun kemudian mengagunkan objek jual beli sebagai jaminan kepada pihak lain; dan perlindungan hukum kepada pembeli yang beriktikad baik terhadap pembebanan hak tanggungan atas sertipikat tanah yang telah dibuatkan PPJB. Penelitian hukum ini disusun menggunakan metode penelitian doktrinal dengan tipe penelitian eksplanatoris. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen guna menjawab permasalahan yang diangkat berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Berdasarkan hasil analisis yang didapat, penjual melanggar perjanjian dan melanggar unsur iktikad baik dalam perjanjian yang telah dibuat, sehingga menimbulkan kerugian terhadap pembeli. Dalam kasus ini penjual harus bertanggung jawab mengganti kerugian yang ditimbulkan olehnya. Di samping itu Notaris yang terkait dalam kasus ini dinyatakan lalai dengan tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap pihak terkait dalam proses pembuatan perjanjian. Selain itu Notaris melakukan kelalaian karena tidak memegang Sertipikat Hak Milik penjual No. 3322 yang mana hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengatakan bahwa Notaris harus saksama dan menjaga kepentingan para pihak dalam perbuatan hukum. Akibat kelalaian Notaris tersebut menimbulkan kerugian pada pembeli yang beriktikad baik, sehingga perlu diberikan perlindungan hukum kepada pihak pembeli karena pembeli telah memenuhi kewajibannya. Perlindungan tersebut diberikan dalam bentuk ganti rugi kepada pembeli.

.....In principle, the Agreement for Sale and Purchase (PPJB) of land rights is made because the elements for the occurrence of a legal act of sale and purchase have not been fulfilled. Therefore, the sale and purchase carried out by the seller and buyer must fulfill their respective obligations that fulfill the elements of sale and purchase. This study aims to analyze the legal responsibility of a seller who has made a PPJB but then pledges the object of sale and purchase as collateral to another party; and legal protection to buyers who are in good faith against the encumbrance of mortgage rights on land certificates that have been made PPJB. This legal research is prepared using doctrinal research methods with explanatory research types. This research uses secondary data consisting of primary legal materials and secondary legal materials obtained through document studies to answer the problems raised in relation to the problems in this research. Based on the results of the analysis obtained, the Seller violated the agreement and violated the element of good

faith in the agreement that had been made, causing losses to the Buyer. In this case, the Seller must be responsible for compensating the losses caused by him. In addition, the Notary involved in this case was declared negligent by not providing legal counseling to related parties in the process of making the agreement. In addition, the Notary was negligent in not holding the Seller's certificate of title No. 3322, which is not in accordance with the provisions of the UUJN which states that the Notary must be careful and safeguard the interests of the parties in legal actions. As a result of the Notary's negligence, the good faith purchaser was harmed, so it is necessary to provide legal protection to the purchaser because the purchaser has fulfilled his obligations. The protection is given in the form of compensation to the Buyer.