

Kekuatan Hukum Jual Beli Bawah Tangan Tahun 1987 Sebagai Dasar Pembatalan Akta Jual Beli No. 281/ JB/ IV/ 1994 (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 135 K/ Pdt/ 2021) = The Strength of the 1987 Underhand Sale and Purchase Law as a Basis for Cancellation of Sale and Purchase Deed No. 281/ JB/ IV/ 1994 (Study of the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 135 K/ Pdt/ 2021)

Dhona Indah Lestari, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920547573&lokasi=lokal>

Abstrak

Jual beli tanah secara adat masih sering terjadi khususnya di daerah yang belum terdapat banyak PPAT. Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat berwenang dapat menimbulkan berbagai permasalahan di kemudian hari oleh karena tidak ada bukti autentik sebagai bukti yang sah. Salah satu permasalahan yang dapat timbul adalah ketika kemudian hari ternyata pembeli yang telah melakukan jual beli hak atas tanah secara adat mendapati bahwa objek tanahnya ditempati pihak ketiga yang telah melakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam penelitian ini dianalisis dan ditelaah mengenai penerapan asas terang dalam jual beli secara adat dan kekuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan secara adat ketika adanya jual beli dengan PPAT serta akibat hukum dari sertipikat yang telah terbitkan dengan menggunakan studi kasus dalam Putusan Nomor 135 K/ Pdt/ 2021. Penelitian ini menggunakan metode doktrinal dengan tipe penelitian eksplanatoris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan secara adat tersebut asas terangnya tidak terpenuhi jika dilihat dari sisi hukum adat maupun hukum tanah nasional. Meskipun dalam jual beli tersebut telah memenuhi prinsip-prinsip hukum adat lainnya yaitu tunai juga riil. Berdasarkan bukti yang telah diberikan di pengadilan, Hakim menyatakan jual beli secara adat tersebut sah dan mengikat secara hukum dan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT setelahnya menjadi batal demi hukum. Akta yang dibuat oleh PPAT dinyatakan tidak mengutamakan asas kehati-hatian dan pihak ketiga bertentangan dengan asas kepatutan, serta tidak bersikap hati-hati dalam mencari tahu kepastian dari pemilik tanah, sehingga akta tersebut menjadi batal demi hukum. Batalnya akta jual beli tersebut tidak serta merta membatalkan sertipikat, karena harus ada permohonan pembatalan terlebih dahulu oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai dasar pembatalan sertipikat.

.....Customary land buying and selling still often occurs, especially in areas where there are not many PPATs. Transfer of land rights that is not carried out in the presence of an authorized official can cause various problems in the future because there is no authentic evidence as valid evidence. One of the problems that can arise is when later it turns out that the buyer who has carried out the customary sale and purchase of land rights finds that the land object is occupied by a third party who has carried out the sale and purchase before the PPAT. In this research, the application of the principle of clarity in customary buying and selling is analyzed and studied and the legal strength of land buying and selling carried out customarily when there is a sale and purchase with a PPAT as well as the legal consequences of certificates that have been issued using case studies in Decision Number 135 K/ Pdt /2021. This research uses a doctrinal method with an explanatory research type. The results of the research show that the principles of buying and selling land

carried out according to custom are clearly not fulfilled when viewed from the perspective of customary law and national land law. Even though the buying and selling has complied with other customary law principles, namely cash is also real. Based on the evidence provided in court, the judge declared that the customary sale and purchase was valid and legally binding and the sale and purchase deed made before the PPAT was subsequently null and void. The deed made by PPAT was stated to not prioritize the principle of prudence and the third party was contrary to the principle of propriety, and was not careful in seeking confirmation from the land owner, so that the deed became null and void. The cancellation of the sale and purchase deed does not necessarily cancel the certificate, because there must be a request for cancellation first by the interested party by attaching a court decision that has permanent legal force as the basis for canceling the certificate.