

Asas Itikad Baik sebagai Penilai Keabsahan dan Tanggung Jawab Para Pihak dalam Jual Beli Tanah Berantai Melalui Kuasa Jual sebagai Jaminan Utang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/Pdt/2020) = The Principle of Good Faith as an Evaluator of the Legitimacy and Responsibility of the Parties in Buying and Selling Land in Chains Through Power of Sale as Debt Collateral (Study Of Supreme Court Decision Number: 680K/PDT/2020)

Hutabarat, Nathania Earlene Rosaria BR., author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920565727&lokasi=lokal>

Abstrak

Notaris sebagai pejabat publik berwenang membuat akta autentik yang menjadi alat bukti hukum. Notaris memiliki peran dan tanggungjawab yang besar untuk memberi nasihat hukum yang dilakukan sebelum pembuatan akta, terutama dalam konteks pemindahan hak atas tanah yang menggunakan akta kuasa menjual yang harus memenuhi unsur sebab yang halal. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum doktrinal berdasarkan data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan bahan hukum primer. Kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/Pdt/2020 mengenai peralihan hak yang dilakukan melalui Surat Kuasa Menjual. Dalam putusan, cenderung melindungi pembeli yang telah memenuhi prosedur yang sah meskipun ditemukan cacat hukum dalam objek jual beli yang diakibatkan perbuatan hukum para pihak. Dalam hal ini pembeli sebagai korban karena membeli tanah yang sebelumnya terjadi peralihan tanpa dasar hukum yang sah dengan Kuasa Menjual Mutlak. Asas itikad baik sebagai penilai suatu perbuatan hukum para pihak dalam jual beli tanah berantai melalui kuasa jual sebagai jaminan utang dan ketidakpatuhan terhadap itikad baik dapat mengakibatkan perjanjian batal atau dapat dibatalkan. PPAT dalam melindungi pembeli, perlu diperkuat. Keabsahan dan tanggung jawab para pihak dalam jual beli tanah berantai melalui kuasa jual berdasarkan asas itikad baik dibebankan kepada: AY, yang melakukan penipuan dan penyalahgunaan surat kuasa. Notaris IK, yang pertama kali mengesahkan surat kuasa jual yang cacat. Notaris IS, yang tidak cermat dalam tugasnya. Pembeli terakhir, MD dan ER, dianggap beritikad baik karena tidak mengetahui cacat hukum dalam transaksi tersebut. Akta jual beli tetap sah menurut Permen ATR/KaBPN No. 21 Tahun 2020, dan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan.

.....A notary, as a public official, is authorized to create authentic deeds that serve as legal evidence.

Notaries have a significant role and responsibility to provide legal advice prior to the creation of a deed, particularly in the context of land rights transfers using a power of attorney for sale, which must meet the requirement of a lawful cause. This research employs a doctrinal legal research method based on secondary data obtained from literature review and primary legal sources. The case in the Supreme Court Decision Number 680 K/Pdt/2020 concerns a transfer of rights carried out through a Power of Attorney for Sale. The decision tends to protect the buyer who has followed the correct procedures, even though there were legal defects in the object of the sale caused by the actions of the parties involved. In this case, the buyer is considered a victim because they purchased land that had previously undergone a transfer without a valid legal basis, using an Irrevocable Power of Attorney for Sale. The principle of good faith is used to evaluate the legal actions of the parties in the sale and purchase of land through a power of attorney as collateral for

debt, and non-compliance with good faith can result in the contract being void or cancellable. The role of the Land Deed Official (PPAT) in protecting the buyer needs to be strengthened. The validity and responsibility of the parties in the sale and purchase of land through a power of attorney based on the principle of good faith are assigned to: AY, who committed fraud and misused the power of attorney; Notary IK, who first notarized the defective power of attorney; and Notary IS, who was negligent in performing their duties. The last buyer, MD and ER, are considered to have acted in good faith since they were unaware of the legal defect in the transaction. The sale and purchase deed remains valid according to the ATR/KaBPN Regulation No. 21 of 2020, and a final and binding court decision cannot be annulled.