

Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang pemindahan haknya dibatalkan oleh pengadilan: Analisis kasus putusan Mahkamah Agung RI nomor: 1588K/Pdt/2001-30/06/2004 = The law protection to buyer of land which his transaction canceled by justice: Case analysis of the appellate court decision number: 1588K/Pdt/2001-30/06/2004

Harsi Retna Utami, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=111103&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Sistem publikasi negatif tidak dipergunakan seutuhnya dalam pendaftaran tanah di Indonesia, akan tetapi sengketa tanah seringkali timbul dari kelemahan sistem itu, termasuk dalam hal untuk pemindahan hak melalui jual beli. Sebagian dari permasalahan itu adalah keabsahan jual beli tanah dengan dokumen lengkap dan memenuhi persyaratan formal sesuai peraturan tetapi kemudian terbukti dilakukan secara melawan hukum, perlindungan bagi pembeli seperti halnya dalam sengketa pada putusan Mahkamah Agung Nomor 1588/K/Pdt/2001 vide Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Bale Bandung. Penelitian hukum normatif dipergunakan untuk melakukan penelitian terhadap pustaka hukum sebagai data sekunder yang dirancang dengan Case Study Design, data dihimpun melalui studi dokumen.

Penelitian telah menghasilkan kesimpulan bahwa jual beli adalah sah apabila memenuhi persyaratan formil dan materiil. Jual beli tanah yang telah sesuai hukum tetapi kemudian terbukti bahwa pada pendaftaran pertama kali mengandung cacat hukum maka seluruh bukti kepemilikan yang timbul kemudian adalah batal demi hukum. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah atas gugatan pihak ketiga diatur dalam Pasal 19 ayat (2) c UUPA; PP No. 24 Tahun 1997 mengenai sertifikat sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 32 ayat (1); kewajiban PPAT untuk menolak membuat akta dengan fakta yang mengakibatkan cacat hukum; pembuktian hak atas tanah; pembukuan data fisik dan data yuridis tanah di Kantor Pertanahan dan juga PP No.37 Tahun 1998 dalam kewajiban PPAT untuk lebih cermat memeriksa keabsahan dokumen. Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang dikuatkan Mahkamah Agung lebih memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik asal karena pemindahan hak oleh para tergugat tidak memenuhi syarat materiil dan telah sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung memberikan perlindungan terhadap pembeli tanah karena dianggap sesuai dengan ketentuan hukum pemindahan hak atas tanah. Saran disampaikan untuk adanya Lembaga Peradilan yang khusus menangani sengketa tanah serta bagi para pembeli tanah agar menelusuri riwayat kepemilikan tanah sebelum melakukan jual beli tanah.

.....Negative Publicizing system is not utilized as intact as in land registry in Indonesia, however land dispute often arise from that system feebleness, included in matter for conveyancing through sales agreement. Some of that problems that the land sales authenticity with complete document and fulfill formal conditions according to regulation but later proven to be conducted by illegal process and also protection for buyer just as in dispute in decision Appellate Court Number 1588/K/Pdt/2001 vide High Court of Bandung and District Court of Bale Bandung. This research as normative law is used to analyze the books of law sciences as secondary facts designed by a Case Study Design, data mustered by document study application.

Result of the research is able to conclude that sales should be validity if fulfilling formal and material conditions. The buying agreement have been processed according to land regularity and then later proven

that the first registration contain handicap punish hence all evidence of it's ownership of arising out later is cancellation for the shake of law. The law protection to buyer of land for suing of third party arranged in Section 19 sentence (2) c Code of Number 5/1960; The Government Regulation (PP) Number 24/1997 hitting certificate as a means of the strong evidence Section 32 sentence (1); obligation of The Official of Land Levering (PPAT) to refuse to make act with fact resulting handicap; land right verification; book of notes of physical and regulity facts in Office of Land Affairs (BPN) as well as PP No.37 of Year 1998 in obligation of PPAT to more careful verifying document authenticity.