

Jual Beli Tanah oleh Developer tanpa Sepengetahuan Pemilik Sah yang Tidak Memperoleh Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 729/PID.B/2019/PN.DPS) = The Proceedings of Land Sale without The Appropriate Land Use Provision and The knowledge of The Authorized Owner by The Developer (Decision Study District Court of Denpasar Number 729/PID.B/2019/PN.DPS).

Nabilah Adzhani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20507379&lokasi=lokal>

Abstrak

Tesis ini membahas Putusan Negeri Denpasar No. 729/PID.B/2019/PN.DPS mengenai developer sebagai pihak penjual yang tidak berhak atas tanah yang akan dijualnya dan tidak memberitahukan yang sebenarnya kepada pembeli. Ketidakberwenangan Developer bertindak mengakibatkan pembeli mengalami kerugian. Sejak awal Notaris/PPAT mengetahui bahwa objek tanah tersebut milik orang lain dan tidak memiliki izin peruntukan penggunaan tanah sebagai pemukiman. Namun pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tetap dilaksanakan. Setelah menjalani proses persidangan pada akhirnya developer mengakui bahwa ia bukanlah pihak yang berwenang atas objek tanah tersebut dan Majelis Hakim menetapkan ia melakukan tindak pidana penipuan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah keabsahan akta perjanjian jual beli yang dibuat antara developer dengan pembeli, dan tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap PPJB tersebut, serta perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Metode penelitian yang digunakan berupa yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder, melalui studi dokumen dengan deskriptif analitis, pendekatan kualitatif. Adapun hasil penelitian Akta PPJB batal demi hukum, karena adanya ketidakberwenangan developer. Notaris/PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, administratif serta pidana. Bahwa pembeli yang beritikad baik berhak mendapatkan perlindungan secara represif dengan penjatuan sanksi pidana penjara terhadap direktur developer selama 8 (delapan) bulan dan pembeli dapat menempuh upaya tuntutan ganti rugi yaitu dengan melalui gugatan perdata atau restitusi, yang diajukan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Notaris/PPAT seharusnya bertindak jujur, tidak memihak dan amanah agar tetap menjaga harkat dan martabat jabatan Notaris maupun PPAT.

.....This thesis has a discussion of the verdict of Denpasar court Number No. 729/PID.B/2019/PN.DPS about developer as a seller who sell someone else's land and not telling the truth to the buyer, so the consequences is the buyer feels disadvantaged. Since the beginning Notary/PPAT knows that the land object belong to someone else, had not permission which named is izin peruntukan penggunaan tanah as residence, but they still made a deed of sale and purchase agreement (PPJB). Finally, the judges settled that developer had committed fraud. The problem in this research is legality of PPJB, the responsibility of Notary/PPAT, and legal protection for good faith purchaser in sale and purchase of land. This thesis use a normative juridical resarch with descriptive analysis and qualitative approach. The result of this study can be known about annulment of PPJB because of unauthorized developer. The notary must be responsible, whether civil or morallly and even criminal responsible and then the good faith buyer must be protected by the law, the president of developer got criminal sanctions for 8 (eight) months and also the buyer can apply a lawsuit in

civil prosedural law or restitution. Notaries/PPAT must be honest, impartial and trustworthy in order to continue to hold the rights and dignity of the position of Notary and PPAT.