

Pembatalan akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan karena adanya penggelapan oleh penjual atas pembeli sebelumnya: studi putusan Pengadilan Negeri Purwokerto No. 8/PDT.G/2019/PN.PWT Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No.525/PDT/2019/PT.SMG = Cancellation of sale and purchase deed and mortgage deed due to the existence of embezzlement by the seller on previous buyer: study of Purwokerto District Court No.8/PDT.G/2019/PT.PWT Juncto Central Java High Court decision No.525/PDT/2019/PT.SMG

Finona Raissa Anselma, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20508838&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Jual beli tanah di bawah tangan tidak dapat memberikan bukti yang kuat sehingga penjual yang beritikad buruk berpeluang menjual kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Dalam hal tanah dijual kembali diam-diam di hadapan PPAT maka dapat menimbulkan sengketa antara para pembeli yang merasa berhak. Pokok permasalahan dalam tesis ini membahas mengenai akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli karena adanya penggelapan oleh penjual atas pembeli sebelumnya di mana jual beli dilakukan di bawah tangan dan mengenai perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli kedua dan kreditur bersangkutan yang beritikad baik serta tanggung jawab PPAT berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Pwt juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 525/PDT/2019/PT.SMG. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder. Dari hasil penelitian ini disimpulkan bahwa akibat hukum Akta Jual Beli tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan yang dinyatakan batal demi hukum karena cacat hukum adalah turut batal demi hukumnya produk-produk hukum yang timbul berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, dalam kasus ini meliputi Sertipikat Hak Guna Bangunan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012 perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli kedua dan kreditur yang beritikad baik berupa mempertahankan haknya walaupun penjual maupun pemberi Hak Tanggungan ternyata bukan orang yang berhak, sedangkan pemilik asal dapat menuntut ganti kerugian. PPAT yang aktanya batal demi hukum karena ketidakjujuran penghadap tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban. Hasil penelitian menyarankan bahwa hendaknya pelaksanaan jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dan mendaftarkan haknya ke kantor pertanahan, serta harus ada peraturan yang lebih rinci dan tegas mengenai prosedur pelaksanaan jual beli tanah.

.....The sale and purchase of land carried out privately does not have strong evidence so it provides the opportunity for the seller with no good faith to resell the land to any third party. This may cause disputes between two buyers with good faith. The subject of this thesis discusses about the legal consequences of the cancellation of the Sale and Purchase Deed due to the embezzlement by the seller of the previous buyer where the sale was carried out privately, legal protection that can be given to the second buyer and the creditor with good faith and Land Deed Official's responsibility based on Decision of Purwokerto District Court Number 8/Pdt.G/2019/PN.Pwt juncto Decision of the Central Java High Court Number 525/PDT/2019/PT.SMG. This research is a normative juridical study using secondary data. In this thesis it is

concluded that the legal consequence of the Deed of Sale and Purchase of land which has been encumbered with a Mortgage which is declared null and void due to legal defects is also null and void for the legal products that arise on the basis of the Deed of Sale and Purchase, in this case include the Land Certificate, Mortgage Deed, and Mortgage Certificate concerned. Based on SEMA No. 7/2012 legal protection must be given to second buyers and creditors who have good intentions in the form of defending their rights even though the seller and the giver of the Mortgage are not the rightful person, while the original owner can sue for compensation. PPAT (Land Deed Official) whose act is stated null and void due to dishonesty of the party cannot be held accountable. The results of the study suggest that the sale and purchase of land should be carried out in front of the PPAT and register the rights to the Land Office, with the registration of the new land owner in the land book and certificate, and there must be more detailed and strict regulations regarding the procedure for the sale and purchase of land.