

# Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Dari Perbuatan Melawan Hukum Ahli Waris Pemilik Sebelumnya Terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 04 PK/Pdt/2020) = Legal Protection of Land Owners From Unlawful Acts of the Heirs of the Previous Owners Related to Sale and Purchase Binding Agreements made by a Notary (Study of Supreme Court Decision Number 04 PK/Pdt/2020)

Audita Kandi Putri Maharani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20527525&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Dalam perjanjian jual beli hak atas tanah para pihak harus memegang teguh asas itikad baik dan asas konsensualisme berdasarkan Pasal 1338 dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sering kali jual beli tidak berjalan dengan baik, yang mengakibatkan salah satu pihak mengalami kerugian. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai perlindungan hukum ahli waris (pembeli) dari perbuatan melawan hukum ahli waris pemilik sebelumnya (penjual) yang telah menjual lagi tanah kepada pihak ketiga. Jual beli didasari atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan secara melawan hukum yang mengakibatkan pihak yang mengalami kerugian perlu diberi perlindungan hukum. Metode penelitian pada penulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder berupa bahan-bahan hukum dan tipe penelitian ini menggunakan tipologi penelitian eksplanatoris dengan harapan penulis dapat melakukan penyempurnaan dalam penerapan teori dari hasil penelitian yang ada. Dalam pertimbangan Majelis Hakim terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 04 Pk/Pdt/2020, menyatakan bahwa penjual dan pihak ketiga telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik pembeli. Sehingga dalam hal ini pembeli selaku pembeli beritikad baik wajib dilindungi terhadap apa yang menjadi haknya untuk tanah tersebut. Diharapkan Notaris dalam melakukan pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lebih berhati-hati dan saksama dalam melakukan pemeriksaan terhadap identitas serta kelengkapan dokumen para penghadap agar akta yang dibuatnya tidak menjadi permasalahan dikemudian hari.

.....In the sale and purchase agreement of land rights, the parties must uphold the principles of good faith and the principle of consensualism based on Article 1338 and Article 1320 of the Civil Code. Often the sale and purchase does not go well, which results in one party experiencing a loss. The problems raised in this study are regarding the legal protection of the heirs (buyers) from unlawful acts of the heirs of the previous owner (the seller) who have resold the land to a third party. The sale and purchase is based on a Sale and Purchase Binding Agreement which is carried out against the law which results in the party experiencing a loss that needs to be given legal protection. The research method at this writing uses a normative juridical research method using secondary data in the form of legal materials and this type of research uses an explanatory research typology with the hope that the author can make improvements in the application of theory from existing research results. In the consideration of the Panel of Judges regarding the Supreme Court's Decision Number 04 Pk/Pdt/2020, it was stated that the seller and a third party had committed an unlawful act against the buyer's land. So in this case the buyer as a buyer with good intentions must be protected against what is his right to the land. It is expected that the Notary in making the deed of the Sale

and Purchase Binding Agreement is more careful and thorough in checking the identity and completeness of the documents of the appearers so that the deed he makes does not become a problem in the future.