

Pembatalan Akta Pelepasan Hak yang Tidak Dibayar secara Lunas Terhadap Penguasaan Fisik Tanah (Studi Putusan Nomor 226/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL) = Annulment of an Unpaid Deed of Release of Land Rights in Relation to Physical Land Possession (A Case Study of Decision Number 226/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL)

Amara Ayu Maharani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920566815&lokasi=lokal>

Abstrak

Akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi seharusnya dilakukan secara serentak meliputi pelaksanaan pemindahan hak dan pembayarannya. Namun dalam praktiknya, ditemukan pelepasan hak yang belum dibayar lunas sedangkan tanahnya telah dikuasai oleh penerima pelepasan hak tanpa didasari sertipikat hak atas tanah. Pelepasan hak tanah yang dibuat dengan akta pelepasan hak yang tidak kunjung dibayar sisa pelunasannya dinyatakan batal oleh putusan pengadilan serta menimbulkan persoalan, yaitu mengenai pembatalan akta pelepasan hak yang tidak dibayar secara lunas terhadap Penggugat dan Notaris yang bersangkutan dan dampak penguasaan fisik tanah yang didasari akta pelepasan hak dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 226/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL. Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian hukum doktrinal dengan tipologi penelitian eksplanatoris dan memanfaatkan data sekunder sebagai sumber data. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data studi kepustakaan serta mengacu pada analisis data secara kualitatif. Akta Perjanjian Pelepasan Hak No. 37 dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak No. 37A pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 226/PDT.G/2023/PN JKT.SEL., dinyatakan batal diakibatkan terdapat pihak yang wanprestasi. Selain itu, dalam akta pelepasan hak tidak dicantumkan unsur *essensialia* akta berupa jangka waktu. Seperti dalam kasus ini, dikarenakan tanah yang menjadi obyek perjanjian belum beralih dengan sempurna, maka pembatalan perjanjian masih dapat dilakukan melalui putusan pengadilan. Pembatalan akta pelepasan hak terhadap Penggugat menimbulkan akibat hukum batalnya perjanjian dan tanahnya kembali menjadi miliknya seperti semula. Sedangkan terhadap Notaris ialah, akta pelepasan tersebut dinyatakan batal oleh putusan pengadilan. Dampak penguasaan fisik tanah yang didasari akta pelepasan hak mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi kedua belah pihak. Penguasaan fisik tanah dapat dianggap tidak sah jika belum diikuti dengan proses pelepasan hak yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta dengan penerbitan sertipikat tanah yang resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (“BPN”).

.....The deed of release of land rights with compensation should be carried out simultaneously, encompassing both the transfer of rights and payment. However, in practice, there are instances where the release of rights has not been fully paid, while the land has already been controlled by the recipient without being supported by a land rights certificate. A deed of release of land rights created without the full settlement of the payment may be declared null and void by a court ruling, raising issues concerning the cancellation of the deed of release of rights due to non-payment in full. This affects the Plaintiff, the Notary involved, and the implications of physical possession of the land based on such a deed, as reflected in the ruling of the South Jakarta District Court Number 226/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL. This study adopts a doctrinal legal research approach with an explanatory typology, utilizing secondary data as the primary source. Data collection was conducted through a literature review and analyzed qualitatively. The Deed of

Agreement for the Release of Land Rights No. 37 and Deed of Agreement for the Release of Land Rights No. 37A in the South Jakarta District Court Decision No. 226/PDT.G/2023/PN JKT.SEL were declared void due to a breach of contract by one party. Additionally, the deed of release of land rights lacked an essential element: a specified time frame. Since the land subject to the agreement had not been fully transferred, the annulment of the agreement could still be pursued through a court decision. The annulment of the deed of release of land rights resulted in the legal consequence of the agreement being void, with the land reverting to its original owner. Regarding the Notary, the deed of release of land rights was declared void by the court decision. The impact of physical possession of the land based on the deed of release of land rights results in legal uncertainty for both parties. Physical possession of the land may be deemed unlawful if it is not followed by a proper release of rights process in accordance with regulations and the issuance of an official land certificate by the National Land Agency ("BPN").