

AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (JUAL BELI) YANG MENJADI OBJEK SENGKETA

ABSTRAK

Tanah sering menjadi sumber sengketa di masyarakat. Salah satu akar permasalahannya disebabkan oleh sistem pendaftaran dan peralihan hak atas tanah itu sendiri. Adapun tesis ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui akibat hukum peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa beserta pencegahan sengketa peralihan hak atas tanah dalam perspektif perlindungan hukum. Tesis ini dibuat dengan harapan dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang Hukum Agraria atau Pertanahan. Tipe penelitian ini yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual, dengan menggunakan teori kewenangan teori perlindungan hukum, teori akibat hukum dan teori pertanggungjawaban. Hasil penelitian Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa terdapat 2 (dua) jenis akibat hukum yakni akta dapat dibatalkan dan akta yang batal demi hukum. Akta dapat dibatalkan apa bila tidak memenuhi rumusan syarat subjektif perjanjian peralihan (jual beli) sedangkan akta dapat dinyatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi rumusan syarat objektif sah nya perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Tanggung jawab PPAT terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah ada 3 yakni tanggung jawab secara administratif, tanggung jawab secara perdata dan tanggung jawab secara pidana. Upaya pencegahan sengketa pertanahan terhadap peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN dan PPAT selaku pejabat yang mempunyai peranan penting dalam peristiwa hukum peralihan hak atas tanah. . Saran atas dasar kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah maka perlulah kiranya perbaikan atas Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terkhusus pada Pasal 37. Hendaknya Peraturan ini konsisten mempertegas tentang pentingnya akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT tanpa ada toleransi atas alas hak peralihan tersebut dan menjadikan satu satunya (akta PPAT) sebagai alas hak dalam suatu pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Objek Sengketa, Peralihan Hak Atas Tanah

**LAW CONSEQUENCES OF LAND RIGHT TRANSITION
(SELL AND PURCHASE) THAT BECOME OBJECTS OF DISPUTE**

ABSTRACT

Land often becomes a source of dispute in our society. Roots of such dispute are registration system and transition of land right itself. Thus, this thesis was written in order to find out the law consequences of land rights transition that became objects of dispute as well as its prevention according to law protection perspective. The researcher hopes that this thesis can be a dependable reference and contribution of ideas and thoughts for the advancement of knowledge of law, especially for law of agrarian and land. The type of this research was normative juridical research which used legislation approach method, case approach and conceptual approach, by using theory of law protection, theory of law consequences and theory of accountability. Based on the results of the research, there were two law consequences of land rights transition. The first one was land title deed can be cancelled and the second one was land title deed is null and void. Land title deed can be cancelled if it does not fulfill the formulation of subjective requirements of sale and purchase agreement, while land title deed is null and void if it does not fulfill the formulation of objective requirements of validity of the agreement based on Article 1320 Civil Penal Code (KUHP). Land Deed Official (PPAT) responsibility towards land rights transition is divided into three, namely ; administrative responsibility, civil responsibility and criminal responsibility. Prevention steps of land dispute toward the transition of land rights done by Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency and Land Deed Official as government officials holds an important role in land rights transition. As the suggestion on the fundamental of legal certainty of land rights, it is necessary to amend Government Ordinance number 24 year 2007 about Land Registration, especially on article 37. It is hoped that the government ordinance consistently emphasizes the importance of land rights transition deed which is issued by Land Deed Officials\ (PPAT) without any tolerance on such transition right and makes land title deed issued by Land Deed Officials as the rights in land rights registration.

Key words : law consequences, object of dispute, land right transition