

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK TERHADAP
AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG
DIBATALKAN OLEH PENGADILAN
(Putusan Mahkamah Agung Nomor 2989/K/Pdt.2015)**

Nama : Rizky Eka Nanda

Abstrak

Negara Indonesia adalah Negara hukum, yang secara tegas disebutkan dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Di dalam suatu Negara hukum pastinya dilengkapi dengan adanya jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum, dan perlindungan hukum yang kepada nilai-nilai kebenaran dan keadilan bagi setiap warga negaranya, karena dimata hukum tidak membedakan setiap jenis, ras, agama dan jabatan, sehingga tercipta tatanan kehidupan yang indah, tentram, adil dan martabat. Pasal 28D ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia dikatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Adapun rumusan masalah yang akan diangkat adalah (1) Apa yang menjadi dasar pertimbangan hukum bagi Mahkamah Agung membatalkan akta Pengikatan Jual Beli dalam kasus Nomor: 2989 K/Pdt/2015? (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak terhadap akta Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat oleh Notaris, yang dibatalkan oleh Pengadilan ? Permasalahan yang akan dibahas nantinya akan dikaji berdasarkan sudut pandang *normatif*, sesuai dengan penelitian hukum yang digunakan yaitu *yuridis normatif* maka pendekatan masalah yang digunakan dalam tesis ini adalah Pendekatan Konseptual, Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Kasus. Dan dengan mengadakan penelusuran peraturan-peraturan dan literatur-literatur dengan didasarkan pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil dari penelitian bahwa Mahkamah Agung membatalkan akta Pengikatan Jual Beli dalam kasus Nomor: 2989 K/Pdt/2015 adalah karena dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 216 tanggal 20 Oktober 2011 Notaris/PPAT tidak menanyakan atau tidak melakukan pemeriksaan terlebih dahulu kepada BPN apakah di atas obyek yang akan diikat dengan Akta PJB ada atau tidak hak di atasnya dan apakah obyek yang akan diikat dengan PJB benar-benar milik penjual. Dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan PJB dan dibatalkan oleh Pengadilan pada prinsipnya tertuang dalam kaidah hukum sebagaimana pada Pasal 1338 KUHPerdata. PJB ini telah mempunyai payung hukum, yaitu melalui UU No. 1 Tahun 2011, SEMA No. 4 Tahun 2016, dan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019. Oleh karena itu, pelaksanaan PJB sebelum AJB diperbolehkan dengan adanya persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana ketentuan dalam peraturan-peraturan tersebut.

Kata-kata kunci : Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Hukum

***LEGAL PROTECTION OF THE PARTIES AGAINST BINDING ASSETS OF
LAND SUBSCRIPTION CANCELED BY THE COURT
(Supreme Court Decision Number 2989/K/Pdt./2015)***

Nama : Rizky Eka Nanda

Abstract

The State of Indonesia is a constitutional state, which is expressly stated in the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. In a state, the law is certainly equipped with guarantees of legal certainty, legal order, and legal protection to the values of truth and justice for every citizen. , because in the eyes of the law they do not differentiate between types, races, religions, and positions, so that a beautiful, peaceful, just and dignified life order is created. Article 28D paragraph 1 of the Constitution of the Republic of Indonesia states that everyone has the right to recognition, guarantee, protection, and legal certainty that is just and equal treatment before the law. The formulations of the issues to be raised are (1) What is the basis for legal considerations for the Supreme Court to cancel the Sale and Purchase Agreement deed in the Case Number: 2989 K / Pdt / 2015? (2) How is the legal protection for the parties against the Sale and Purchase Agreement deed made by a Notary, which is canceled by the Court? The problems that will be discussed will later be studied based on a normative point of view, according to the legal research used, namely normative juridical, the problem approach used in this thesis is the Conceptual Approach, Legislative Approach, and Case Approach. And by searching for regulations and pieces of literature based on primary and secondary legal materials. The result of the research shows that the Supreme Court canceled the Sale and Purchase Agreement deed in the Case Number: 2989 K / Pdt / 2015 because in the making of the Sale and Purchase Agreement (PJB) Number 216 dated October 20, 2011, the Notary / PPAT did not ask or did not conduct a prior examination to BPN, whether the object to be tied with the PJB Deed has rights or not and whether the object to be tied with the PJB belongs to the seller. And legal protection for parties who carry out PJB and are canceled by the Court in principle is contained in the rule of law as in Article 1338 of the Civil Code. PJB already has a legal umbrella, namely through Law no. 1 of 2011, SEMA No. 4 of 2016, and PUPR Regulation No. 11 / PRT / M / 2019. Therefore, the implementation of PJB before AJB is allowed with the requirements that must be met as stipulated in these regulations.

Keywords : Sale and Purchase Bonds, Legal Protection