

PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBJEK TANAH *ABSENTEE* DALAM PERSPEKTIF PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA

ABSTRAK

Penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang dalam melakukan pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee* dan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila dibatalkannya pengikatan jual beli objek tanah *absentee* atas akta yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun perumusan masalah yang diangkat yaitu: apakah Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang dalam melakukan pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee*; bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila dibatalkannya pengikatan jual beli objek tanah *absentee* atas akta yang dibuat oleh Notaris. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Hasil penelitian ini yaitu: 1) Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang dalam melakukan pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee* Kedudukan tanah secara *absentee* dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian bahwa berkaitan dengan peraturan larangan pemilikan tanah *absentee*, belum adanya peraturan yang khusus mengatur tentang tanah *absentee*. Dasar penetapannya masih berpedoman kepada petunjuk Pasal 1 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961; 2). Perlindungan hukum terhadap para pihak dapat ditentukan sendiri baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli dimana akta pengikatan jual beli atas objek tanah *absentee* merupakan bentuk akta partij yang mana isinya merupakan kehendak para pihak. Notaris sebagai pejabat umum yang salah satu tugas wewenangnya membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan juga memiliki tanggung jawab jabatan untuk memberikan penyuluhan hukum terkait akta yang dibuatnya sebagaimana termuat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e dan f. perlindungan hukum baik bagi penjual maupun bagi pembeli dapat dirumuskan sendiri oleh para pihak dan dapat ditentukan sendiri pula jalan pemenuhan dan penyelesaian apabila terjadi selisih antara para pihak. Sedangkan apabila kerugian yang ditimbulkan akibat dari kelalaian Notaris, para pihak dapat menuntut pemenuhannya dengan mengingat ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

Kata kunci: *Pengikatan Jual Beli, Objek Tanah Absentee*

**BINDING OF SALE AND PURCHASE TOWARDS ABSENTEE LAND OBJECT
IN LAW REGULATION PERSPECTIVE
IN INDONESIA**

ABSTRACT

This research is to find out and analyze the Notary as the Official Land Deed Maker authorized to bind the sale and purchase of absentee land objects and to find out and analyze legal protection against the fulfillment of the rights of the parties if the binding sale and purchase of absentee land objects is canceled on the deed made by the Notary as Land Deed Maker Officer. As for the formulation of the problems raised, namely: whether the Notary as Land Deed Maker has the authority to bind the sale and purchase of absentee land objects; how is the legal protection for the fulfillment of the rights of the parties if the binding sale and purchase of absentee land objects is canceled on the deed made by a notary. This study uses a normative juridical method. The results of this study are: 1) Notaries as Land Deed Making Officials are authorized to bind sales and purchases of absentee land objects. Land position absentee in Government Regulation No. 224 of 1961 concerning Implementation of Land Distribution and Compensation that relates to regulations prohibiting absentee land ownership, there is no specific regulation governing absentee land. The basis for its stipulation is still guided by the instructions of Article 1 and Article 3 of Government Regulation Number 224 of 1961; 2). Legal protection for the parties can be determined independently by both the seller and the buyer where the binding deed of sale and purchase of absentee land objects is a form of partij deed whose contents are the will of the parties. A notary as a public official, one of whose duties is to make a deed related to land and also has a position responsibility to provide legal counseling related to the deed he made as contained in Article 15 paragraph (2) letters e and f. Legal protection for both the seller and the buyer can be formulated by the parties themselves and the way of fulfillment and settlement can be determined if there is a difference between the parties. Meanwhile, if the loss is caused by the negligence of a Notary, the parties can demand its fulfillment by keeping in mind the provisions of Article 1365 of the Civil Code.

Keywords: *Binding Sale and Purchase, Absentee Land Object*