

THE JURISDICTIONAL CONSEQUENCES OF THE SALES ACT MADE BEFORE LAND DEED OFFICIAL'S (PPAT) WITNESS ON THE FORM OF LAND UNSHARED ASSETS

(Case Study of District Court Decision Number: 32/Pdt.G/2020/PN Ktg)

Astrid Thalia Miranda Mashanafi¹, Ninik Darmini²

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the legal consequences of the PPAT's sales act toward health asset that is undisparted and to analyze legal protection for the buyer in the case study of the Kotamobagu District Court Decision, No: 32/Pdt.G/2020/PN Ktg.

This legal research used is normative juridical law research supported by data from the interviewee which containing legal research consisted with examining theories, concepts, legal principles and legislation. This research is systematically descriptive that the data obtained are from original literature and uses qualitative data analysis which is presented in the form of a description.

The juridical consequence of the sale and purchase deed made by PPAT on inheritance in the form of land that has not been divided is the Certificate of Ownership No. 196/Desa Bigo in the name of Nini Tumbuan is declared to belong to the heirs. Evidence of Deed of Statement Number: 30 dated September 16, 2014 issued by Notary Hadijah, SH, it is written in the deed that the Certificate of Ownership No.196/Bigo in the name of Nini Tumbuan is the property of the heirs. The heirs have the right to request and receive their share of the land from Nini Tumbuan (Defendant I). As a result, the actions of Defendant I who sold the disputed land to Defendant II to Defendant VIII were invalid and not binding, because Defendant I had no power to sell the land without the consent of the other heirs. In addition, Defendants II to Defendants VIII (buyers) only get preventive legal protection by the existence of Article 1338 and Article 1471 of the Civil Code. Defendants II to Defendants VIII (Buyers) do not get repressive legal protection, because the Judges' Decision, namely the disputed land purchased by Defendants II to Defendants VIII from Defendant I must be handed over freely to the heirs of Jacob Frans Tumbuan and Wilhelmina Orah.

Keywords: Sales Act, PPAT, Healt Assets

¹ Master Student of Notary Law Faculty of Gadjah Mada University (astridthalia@mail.ugm.ac.id)

² Lecturer of Master of Notary Law Faculty of Gadjah Mada University (nininik.darmini@mail.ugm.ac.id)

**KONSEKUENSI YURIDIS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DI
HADAPAN PPAT TERHADAP HARTA WARISAN BERUPA TANAH
YANG BELUM DIBAGI
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 32/Pdt.G/2020/PN Ktg)**

Astrid Thalia Miranda Mashanafi¹, Ninik Darmini²

INTISARI

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis konsekuensi yuridis akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT terhadap harta waris yang belum dibagi dan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor: 32/Pdt.G/2020/PN Ktg.

Penelitian hukum yang digunakan yaitu penelitian hukum yuridis normatif yang didukung data dari narasumber, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan. Bersifat deskriptif yang disusun secara sistematis, dimana data-data diperoleh sudah tersedia yaitu bahan-bahan kepustakaan dan menggunakan analisis data kualitatif yang disajikan berdasarkan bentuk uraian.

Konsekuensi yuridis akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap harta warisan berupa tanah yang belum dibagi yaitu Sertipikat Hak Milik No. 196/Desa Bigo atas nama Nini Tumbuan dinyatakan merupakan milik para ahli waris. Bukti Akta Pernyataan Nomor : 30 Tanggal 16 September 2014 yang dikeluarkan oleh Notaris Hadijah, S.H., tertulis dalam akta tersebut bahwa Sertipikat Hak Milik No.196/Bigo atas nama Nini Tumbuan adalah milik dari para ahli waris. Para ahli waris berhak untuk meminta dan menerima hak bagiannya atas tanah tersebut dari Nini Tumbuan (Tergugat I). Akibatnya, Perbuatan tergugat I yang menjual tanah sengketa kepada Tergugat II sampai Tergugat VIII adalah tidak sah dan tidak mengikat, karena tidak ada kekuasaan Tergugat I untuk menjual tanah tersebut tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya. Selain itu, Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII (pembeli) hanya mendapatkan perlindungan hukum preventif dengan adanya Pasal 1338 dan Pasal 1471 KUHPdata. Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII (Pembeli) tidak mendapatkan perlindungan hukum represif, karena Putusan Majelis Hakim yaitu Tanah objek sengketa yang dibeli oleh tergugat II sampai dengan tergugat VIII dari tergugat I harus diserahkan secara bebas kepada ahli waris dari Jacob Frans Tumbuan dan Wilhelmina Orah.

Kata Kunci: Jual Beli, PPAT, Harta Waris

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (astridthalia@mail.ugm.ac.id)

² Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (ninik.darmini@mail.ugm.ac.id)