

KEABSAHAN JUAL BELI RUMAH YANG SEDANG DALAM PROSES PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 594 K/PDT/2016)

Oleh :
Herriyana¹, Taufiq El Rahman²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis keabsahan jual beli rumah yang sedang dalam proses pemasangan Hak Tanggungan serta perlindungan hukumnya bagi pembeli rumah yang merupakan pihak ketiga apabila sebelumnya rumah tersebut telah dijual kepada pihak kedua berdasarkan kasus pada putusan Mahkamah Agung Nomor 594 K/Pdt/2016.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif dimana penelitian ini dilakukan dengan menggunakan sumber data yang diperoleh dari data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Cara pengumpulan data yaitu dengan membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, Wawancara dengan narasumber, Putusan Mahkamah Agung Nomor 594 K/Pdt/2016 dan buku-buku lainnya yang berkaitan dengan materi penelitian. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dan disusun dalam laporan yang bersifat deskriptif.

Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini adalah : (1) Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 594 K/Pdt/2016, Dalam perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh Tergugat II Siti Habibah dengan pihak ketiga Erna Susilawati sudah sah karena sesuai dengan tata cara hukum yang berlaku dimana Erna Susilawati sebelum melakukan perjanjian jual beli rumah tersebut telah melaksanakan prosedur yang diperlukan dan sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdota. (2) Pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 594 K/Pdt/2016, terdapat perlindungan hukum yang bersifat represif yang berdasarkan pada asas iktikad baik pada KUHPerdota Pasal 1338 ayat 3 karena Erna Susilawati sebagai pihak ketiga yang melakukan perjanjian jual beli rumah dengan Siti Habibah merupakan pembeli yang beriktikad baik sehingga harus dilindungi.

Kata Kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Hak Tanggungan, Perjanjian Jual Beli, Putusan Mahkamah Agung

¹ Jalan Babarsari Gg. Purisari No. 6A, Tambak Bayan, Caturtunggal, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

² Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.



THE VALIDITY OF THE SALE AND PURCHASE OF HOUSES THAT ARE IN THE PROCESS OF INSTALLING MORTGAGE RIGHTS (CASE STUDY OF THE VERDICT OF THE SUPREME COURT NUMBER 594 K/PDT/2016)

By :

Herriyana¹, Taufiq El Rahman²

ABSTRACT

This research aims to discover, study, and analyze the validity of the sale and purchase of homes that are in the process of encumbrance of mortgage and legal protection for home buyers who are third parties if previously the house has been transferred through sale transaction to a second party based on the case in the Verdict of the Supreme Court Number 594 K/Pdt/2016.

This research is a normative research in which was carried out by using the data sources obtained from secondary data, which consists of primary legal material, secondary legal material and tertiary legal material. The approach used is the legal approach and case approach. The way of data collection is by reading and studying law regulation, interviews with the speakers, the Verdict of the Supreme Court Number 594 K Pdt/2016 and any other books relating to this research material. The data obtained are then analyzed qualitatively and prepared in a descriptive report.

The conclusion obtained from this research are : (1) In the case of Verdict of the Supreme Court Number 594 K/Pdt/2016, in the house sale and purchase agreement conducted by Siti Habibah which is defendant ii with a third party namely Erna Susilawati is legal because it is in accordance with applicable legal procedures where Erna Susilawati before carrying out the sale and purchase agreement has carried out the necessary procedures in accordance based on Article 1320 of the Civil Code. (2) In the case of Verdict of the Supreme Court Number 594 K/Pdt/2016, there is repressive legal protection based on the principle of good faith in the Article 1338 paragraph 3 of the Civil Code because Erna Susilawati as the third party that made the sale and purchase agreement with Siti Habibah is a good-intentioned buyer so that it must be protected.

Keywords : Transfer of Land Rights, Mortgage Rights, Sale and Purchase Agreement, The Verdict of the Supreme Court

¹ Jalan Babarsari Gg. Purisari No. 6A, Tambak Bayan, Caturtunggal, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

² Faculty of Law Gadjah Mada University Yogyakarta.