

ANALISIS YURIDIS AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG OBJEKNYA MERUPAKAN HARTA BERSAMA (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 221/Pdt.G/2019/Pn.Smn)

INTISARI

Alifa Permata Adiani¹ dan Rimawati²

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan dan akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya merupakan harta bersama, pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuat di hadapannya serta bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya merupakan harta bersama.

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan dari hasil wawancara dengan narasumber. Data sekunder didapatkan dari hasil menganalisis bahan hukum yang mengacu pada permasalahan untuk menguatkan hasil penelitian pada data primer tersebut. Penelitian ini bersifat deskriptif dan dianalisis menggunakan metode kualitatif.

Berdasarkan hasil analisis, diperoleh kesimpulan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 221/Pdt.G/2019/Pn.Smn sah karena telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga akibat hukum dari perjanjian ini ialah perjanjian mengikat bagi para pihak dan menyebabkan para pihak yang terikat memiliki hak dan kewajiban hukum yang harus dilaksanakan. Terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya merupakan harta bersama yang dibuat di hadapannya notaris memiliki tanggung jawab secara perdata, pidana dan administrasi. Notaris hanya memiliki tanggung jawab atas formalitas dari suatu akta otentik dan tidak memiliki tanggung jawab atas materi dari isi akta otentik itu kecuali pada relaks akta. Notaris memiliki kewajiban memastikan keabsahan kesepakatan untuk mengalihkan harta bersama dari mantan pasangan kawin pihak penjual terhadap akta yang bersifat mengalihkan hak milik benda yang merupakan harta bersama. Notaris hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila Notaris terbukti melakukan pelanggaran administrasi, perdata dan pidana. Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya merupakan harta bersama ialah dengan dibuatkannya akta kuasa menjual oleh notaris dan pihak pembeli memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dimuka pengadilan.

Kata Kunci: Akta Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Harta Bersama.

¹ Mahasiswa, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

² Dosen, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.



JURIDICAL ANALYSIS OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT DEED WHOSE OBJECT IS COMMON PROPERTY
(Study of Sleman District Court Decision Number 221/Pdt.G/2019/Pn.Smn)

ABSTRACT

Alifa Permata Adiani³ dan Rimawati⁴

This research aimed to determine and analyze the validity and legal consequences of a Sale and Purchase Agreement Deed whose object is common property, the notary's responsibility for the deed made before a notary and the form of legal protection for buyers who have good faith in a Sale and Purchase Agreement Deed whose object is common property.

This type of research is an normative juridical research with primary and secondary data. Primary data was found by interviewing with resources person. The Secondary data was found by referring from legal materials related to problems to strengthen the results of research on the primary data. This research is descriptive and analyzed using qualitative methods.

Based on the results of the analysis, it can be concluded that the Sale and Purchase Agreement Deed based on the Sleman District Court Decision Number 221/Pdt.G/2019/Pn.Smn was valid because it had complied with the provisions in Article 1320 of the Civil Code so that the legal consequences of this agreement are that the parties are bound and causes the bound parties have legal rights and responsibility that must be carried out. Notary has civil, criminal and administrative responsibility for the Sale and Purchase Agreement Deed whose object is common property made in front of him. Notary has the obligation to ensure the validity of the agreement to transfer the common assets of the ex-married partner of the seller to the deed that transfers property rights to objects which are common assets. However, notary only has responsibility for the formalities of an authentic deed and has no responsibility for the material of the contents of the authentic deed except for the release of the deed. Notaries can only be held accountable if the Notary is proven to have committed administrative, civil and criminal violations. Legal protection for the buyer who has good faith in the sale and purchase agreement whose object is a common property is by making a power of attorney to sell by a notary and the buyer has the right to put forward a lawsuit against the sale and purchase agreement deed to the court.

Keywords: Notary Deed, Sale and Purchase Agreement Deed, Common Property.

³ Postgraduate Student of Notarial Law Department, Faculty of Law Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. (email: alifa.permata.adiani@mail.ugm.ac.id)

⁴ Lecturer, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. (email: rimawati@ugm.ac.id)