

ABSTRAK

FERINA PUTRI SALSABILLAH: Kajian Teoritis Prinsip Kehati-Hatian Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Bertujuan Untuk Menghindari Sertifikat Ganda Dhubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Dalam transaksi jual beli diperlukan adanya kehati-hatian setiap pihak yang terlibat yaitu Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, Notaris/PPAT, serta ATR/BPN. Yang menjadi permasalahan adalah bagaimana bisa terjadi sertifikat ganda Ketika transaksi jual-beli sedang berlangsung. Kejadian tersebut jelas merugikan berbagai pihak, Pembeli yang rugi karena tidak bisa melakukan Balik Nama, Reputasi Notaris yang menurun akibat dari adanya kasus tersebut, dan Citra ATR/BPN (Kantor Pertanahan) semakin menurun karena Kantor Pertanahannya yang menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prinsip kehati-hatian yang dapat dilakukan untuk mencegah dan mengatasi permasalahan kasus transaksi jual beli tanah bersertifikat ganda, efektifitas prinsip kehati-hatian dalam kewenangan PPAT dan ATR/BPN dalam kasus sertifikat ganda, dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Pembeli dalam kasus jual beli tanah bersertifikat ganda. Ketiga dari tujuan penelitian tersebut dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Penelitian ini menggunakan Teori Kedaulatan Hukum sebagai teori utama (*Grand Theory*), Teori Perlindungan Hukum (Perdata) sebagai turunannya, dan Teori Perjanjian (Perdata) sebagai teori aplikatifnya. Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif Analitis, metode penelitian dengan memberikan gambaran dengan analisis tentang suatu ketentuan pelaksanaan dalam peraturan yang berdasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli bersertifikat ganda dapat terjadi akibat kelalaian atau ketidak hati-hatian dari berbagai pihak. Para Pihak, Notaris/PPAT, serta ATR/BPN saling berhubungan. Jika salah satu pihak saja tidak menggunakan prinsip kehati-hatian maka pihak lainnya akan ikut bermasalah. Maka dari itu untuk mencegah transaksi jual-beli bersertifikat ganda demi terlaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 prinsip kehati-hatian harus dipegang dengan baik. Namun jika sudah terjadi, maka memastikan kepastian dan keadilan hukum tetap terlaksana maka Upaya hukum dari berbagai sudut pandang yang solutif harus dapat dijalankan oleh pihak-pihak yang merasa dirinya dirugikan.

Kata Kunci: Kehati-hatian; Transaksi Jual Beli; Sertifikat Ganda; Notaris; Badan Pertanahan Nasional.