

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG CACAT HUKUM MENURUT PERSPEKTIF HUKUM INDONESIA

Oleh

Yohana Gabriela Wahyusari, NIM 2114101119

Program Studi Ilmu Hukum

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan akta jual beli tanah yang cacat hukum dalam perspektif hukum positif Indonesia serta tanggung jawab PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam akta jual beli tanah yang cacat hukum di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, Pendekatan penelitian terdiri atas 3 yaitu Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pengumpulan bahan hukum dengan cara studi dokumen. Teknik pengolahan Analisis dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang disajikan dalam bentuk deskriptif. Hasil penelitian menjelaskan Cacat hukum pada akta otentik dapat mengakibatkan pembatalan, batal demi hukum, atau non-existent sesuai Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta jual beli yang otentik wajib memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: (a) kesepakatan, (b) kecakapan hukum, (c) suatu hal tertentu, dan (d) klausa yang halal. Syarat (a) dan (b) bersifat subjektif sehingga pelanggaranannya membuat akta dapat dibatalkan, sedangkan syarat (c) dan (d) bersifat objektif sehingga pelanggaranannya membuat akta batal demi hukum. Akta jual beli tanah yang cacat hukum, yang ditangani oleh kantor notaris I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn., tidak memenuhi syarat formil akta PPAT dan syarat subjektif kesepakatan. Akibatnya, akta ini dapat dibatalkan, kehilangan status sebagai akta otentik, dan hanya berlaku sebagai akta bawah tangan sesuai Prinsip Kehati-Hatian PPAT pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Akta tersebut dibatalkan melalui pengadilan dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci : Akta Jual Beli Tanah, Cacat Hukum, Notaris/PPAT

LEGAL REVIEW OF DEFECTIVE LAND SALE AND PURCHASE DEEDS FROM THE PERSPECTIVE OF INDONESIAN LAW

By

Yohana Gabriela Wahyusari, NIM 2114101119

Legal Studies Program

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze the validity of legally flawed land sale and purchase deeds from the perspective of Indonesian positive law, as well as the responsibility of PPATs in applying the principle of prudence in legally flawed land sale and purchase deeds in Indonesia. The research method used is normative legal research. The research approach consists of three approaches, namely the Statute Approach, the Conceptual Approach, and the Case Approach. The legal sources used are primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Legal materials were collected through document studies. The analysis technique used in this research was qualitative and presented in descriptive form. The results of the study explain that legal defects in authentic deeds can result in cancellation, nullity, or non-existence in accordance with Article 1869 of the Civil Code. Authentic deeds of sale and purchase must meet the requirements for a valid agreement based on Article 1320 of the Civil Code, namely: (a) agreement, (b) legal competence, (c) a specific matter, and (d) a lawful clause. Requirements (a) and (b) are subjective in nature, so that any violation thereof renders the deed voidable, while requirements (c) and (d) are objective in nature, so that any violation thereof renders the deed null and void. The land sale and purchase deed, which is legally flawed and was handled by the notary office of I Kadek Dony Hartawan, S.H., M.Kn., does not meet the formal requirements of a PPAT deed and the subjective requirements of an agreement. As a result, this deed can be annulled, losing its status as an authentic deed, and is only valid as a private deed in accordance with the PPAT Principle of Prudence in Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 as amended by Government Regulation Number 24 of 2016. The deed is nullified through the court and cannot be used as a basis for land registration at the National Land Agency.

Keywords: *Land Sale and Purchase Deed, Legal Defect, Notary/PPAT*