

**ANALISIS KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BELUM DILAKUKAN PEMBAYARAN LUNAS
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2496/K/Pdt/2022)
Muhammad Septian Hari Susanto * Sulastriyono ****

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai keterkaitan antara keabsahan Jual Beli Hak Milik Atas dengan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah tanah menurut Hukum Adat, KUHPerdara dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penelitian ini juga melakukan studi terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2496/K/Pdt/2022 mengenai keabsahan Akta Jual Beli Hak Milik atas tanah yang belum dilakukan pembayaran secara lunas.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yang bersifat deskriptif. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang merupakan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, peraturan perundang-undangan, dan karya-karya ilmiah. Penelitian ini juga menggunakan data primer yang diperoleh melalui wawancara kepada narasumber. Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

Keterkaitan antara Jual Beli Hak Milik atas Tanah dengan Akta Jual Beli Hak Milik atas Tanah terletak pada isi dari Akta Jual Beli tersebut yang berisikan uraian mengenai jual beli hak atas tanah yang terjadi baik di hadapan PPAT secara langsung, maupun yang terjadi sebelum penjual dan pembeli menghadap kepada PPAT. Apabila suatu akta jual beli hak milik atas tanah dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan perlu diberikan penegasan serta dicermati mengenai apakah akta jual belinya saja yang dinyatakan batal atau jual beli yang diuraikan di dalam akta tersebut yang dinyatakan batal demi hukum, karena pembatalan dari salah satu hal tersebut memiliki konsekuensi yang berbeda. Atas Akta Jual Beli yang belum dilakukan pelunasan menurut Mahkamah Agung akta tersebut tetap sah dan berlaku, selama tidak terbukti adanya unsur tindak pidana pemaksaan maupun penipuan dalam pembuatan dan jual beli yang terjadi di dalamnya. Menurut praktiknya dalam pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah memang sudah selayaknya dilakukan pembayaran secara lunas, karena pelunasan tersebut sudah merupakan keharusan yang wajib dicantumkan dalam Akta Jual Beli Hak Milik atas Tanah. Apabila seorang pembeli belum dapat membayarkan harganya secara lunas maka ada baiknya jual beli tersebut dibuatkan PPJB terlebih dahulu, yang berisikan janji-janji dari penjual dan pembeli terhadap jual beli yang mereka lakukan.

Kata Kunci: Akta Jual-Beli Tanah, keabsahan, belum lunas.

* Jl. Kalimantan, Kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

**Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

***Analysis of the Validity of a Deed of Sale and Purchase of Land Ownership
Rights Where Full Payment Has Not Been Made
(Study of Supreme Court Decision Number 2496/K/Pdt/2022)***
Muhammad Septian Hari Susanto * Sulastriyono **

ABSTRACT

This research aims to analyze the connection between the validity of land title sales and purchases and the Sale and Purchase Deed of Land Title under Customary Law, the Civil Code (KUHPerduta), and the Regulations of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia. The study also investigates Supreme Court Decision Number 2496/K/Pdt/2022 concerning the validity of a Sale and Purchase Deed of Land Title where full payment has not yet been made.

This is a normative legal research that is descriptive in nature. It uses secondary data such as decisions of the Supreme Court of the Republic of Indonesia, statutory regulations, and scholarly works. This research also utilizes primary data obtained through interviews with informants. The data analysis method in this research uses a qualitative method.

The connection between the sale and purchase of land title and the Sale and Purchase Deed of Land Title lies in the deed's contents. This deed describes the land title transaction, whether it took place directly before a Land Deed Official (PPAT) or before the seller and buyer appeared before the PPAT. If a sale and purchase deed of land title is declared null and void by a court, it's crucial to clarify whether it's just the deed itself that's invalidated, or if the underlying sale and purchase transaction described within the deed is declared null and void. The legal consequences differ significantly between these two scenarios. Regarding a Sale and Purchase Deed where full payment has not been made, the Supreme Court holds that the deed remains valid and enforceable, provided there's no evidence of coercion or fraud in its creation or in the transaction it documents. In practice, it is indeed customary for the payment in a Sale and Purchase Deed of Land Title to be made in full, as full payment is a mandatory inclusion in the Deed. If a buyer cannot pay the full price yet, it's advisable to first create a Preliminary Sale and Purchase Agreement (PPJB), which outlines the promises made by both the seller and the buyer regarding their intended transaction..

Keywords: *Land Sale and Purchase Deed, validity, incomplete payment*

* Jl. Kalimantan, Kelurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

**Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.