

ANALISIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH YANG DINYATAKAN CACAT HUKUM DAN ATAU BATAL DEMI HUKUM MELALUI PUTUSAN PENGADILAN

Oleh

Cintya Caroline Firdiani* dan Herliana**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam mengkualifikasikan suatu akta jual beli tanah menjadi cacat hukum dan/atau batal demi hukum, serta untuk mengetahui dan menganalisis langkah-langkah preventif yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta jual beli tanah agar tidak dibatalkan oleh hakim.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif didukung wawancara narasumber melalui kajian kepustakaan. Pendekatan kasus guna memperoleh data sekunder untuk memberikan gambaran mengenai pertimbangan hukum hakim pada putusan nomor 186/Pdt.g/2020/PN.Dpk, putusan nomor 20/Pdt.g/2018/PN.Gin, putusan nomor 10/Pdt.g/2014/PN.Bjb, dan putusan nomor 3183 K/Pdt/2010 dikaitkan dengan syarat sah perjanjian jual beli tanah, hukum pertanahan, serta peraturan jabatan PPAT dan kode etik PPAT. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi dokumentasi dengan alat pengumpulan data studi dokumen serta pedoman wawancara. Metode analisis data kualitatif dengan mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan yang memiliki korelasi dengan topik penelitian.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pada keempat putusan tersebut hakim mengkualifikasikan suatu akta jual beli menjadi cacat hukum dan/atau batal demi hukum berdasar pada Pasal 1320 KUHPerdara, alat bukti dan saksi, kesesuaian asas terang dan tunai dalam hukum pertanahan, Wanprestasi serta unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Pada putusan tersebut mengandung unsur cacat hukum yakni, penyalahgunaan keadaan, penipuan, ilegalitas serta tidak terpenuhinya syarat formil perjanjian. Unsur-unsur tersebut juga merupakan unsur dalam batal demi hukum yakni tidak terpenuhinya sebab yang halal. PPAT harus menerapkan langkah-langkah preventif seperti memastikan keabsahan subjek dan objek, mematuhi prosedur pembuatan akta sesuai hukum, melakukan verifikasi dokumen secara ketat, menghindari kesalahan administratif, serta menyertakan surat pernyataan pendukung mengenai keabsahan dokumen. Selain itu PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan integritas dalam menjalankan tugasnya, termasuk menolak transaksi yang berpotensi menimbulkan masalah hukum di masa depan.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Pertimbangan Hukum Hakim, Cacat Hukum, Batal Demi Hukum, PPAT

* Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.

** Dosen Departemen Hukum Perdata, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

ANALYSIS OF LAND SALE AND PURCHASE DEEDS DECLARARED LEGALLY DEFECTIVE AND/OR NULL AND VOID BY COURT DECISION

By:

Cintya Caroline Firdiani* dan Herliana**

ABSTRACT

This research aims to examine and analyze the legal considerations of judges in qualifying a deed of sale and purchase to be legally defective or null and void or legally defective and null and void, as well as to identify and analyze preventive measures that can be taken by PPAT in drafting deed of sale and purchase to avoid being annulled by judges.

This research is normative legal research supported by source interviews through literature review. Case approach to obtain secondary data considerations in judicial decisions number 186/Pdt.g/2020/PN.Dpk, decision number 20/Pdt.g/2018/PN.Gin, decision number 10/Pdt.g/2014/PN.Bjb, and decision number 3183 K/Pdt/2010 which is related to legal terms of the land sale and purchase agreement, agrarian law, regulations concerning PPAT position regulations and the code of ethics of PPAT. Data collecting method in this research uses documentation studies with document studies as data collecting tool and interviews guidelins. The data is analyzed using qualitative methods, examining literature relevant to the research topic to derive accurate conclusions.

The research results concluded that in the four decisions, the judges qualified a deed of sale and purchase as legally defective and/or null and void, based on Article 1320 of the Civil Code, evidence and witness testimonies, the conformity of the principles of publicity and immediacy in agrarian law and breach of contract. The judicial decision contains elements of legal defects, namely, abuse of circumstance, fraud, illegality and elements in Article 1364. The elements of null and void by law, namely the absence of a lawful cause. The PPAT must implement preventive measures such as ensuring the validity of the subjects and objects involved, complying with the procedures for creating deeds according to the law, conducting thorough document verification, avoiding administrative errors, and including supporting statement confirming the validity documents. Additionally, a PPAT must uphold the principles of prudence and integrity in carrying out their duties, including rejecting transactions that have the potential to cause legal problems in the future.

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Judges' Legal Considerations, Legal Defects, Null and void, PPAT

* Student of Master of Notary Program, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada.

** Lecturer at Department of Civil Law, Master od Notary Program, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada.