

**KAJIAN YURIDIS KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG  
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
AKIBAT ADANYA HUBUNGAN HUKUM UTANG  
PIUTANG (Analisis Kasus Putusan Perkara  
No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk)**

**INTISARI**

Oleh

Roro Dewi Nusantari<sup>1</sup>, Taufiq El Rahman<sup>2</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji apakah dasar pertimbangan putusan hakim No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk dalam memutus akta jual beli tanah batal demi hukum telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan pertanahan. Serta mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas putusan hakim No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk yang memutus akta jual beli tanah batal demi hukum.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yaitu penelitian yang mengkaji ketentuan yang mengatur mengenai keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT akibat adanya hubungan utang piutang (analisis kasus putusan perkara No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk). Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan cara pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder antara lain mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selanjutnya semua bahan tersebut ditelaah dan dianalisis dengan metode kualitatif untuk selanjutnya dikaji berdasarkan metode berfikir deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dasar pertimbangan putusan hakim perkara No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk tidak tepat apabila tidak memenuhi syarat kesepakatan sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara. Dasar pertimbangan hakim memutus seharusnya lebih mendasarkan pada tidak terpenuhinya syarat causa yang halal. Causa yang halal termasuk syarat obyektif, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjiannya batal demi hukum. Nilai obyek tanah dalam akta jual beli tanah bukan termasuk syarat formil sebagaimana yang menjadi pertimbangan hakim, namun termasuk pada syarat materiil. Pihak yang dirugikan atas putusan tersebut adalah Penggugat dan Tergugat I. Pelindungan hukumnya yaitu Penggugat mendapatkan kembali tanahnya karena Akta jual beli tanah diputus batal demi hukum. Sedangkan perlindungan hukum bagi Tergugat I yaitu hakim memutus menyatakan Penggugat berutang kepada Tergugat I sebesar Rp.170.000.00,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah).

**Kata Kunci : Keabsahan, Akta Jual Beli Tanah, PPAT**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.

<sup>2</sup> Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.

**JURIDICAL STUDY OF LEGITIMACY OF LAND SALE CONTRACT  
MADE BY LAND DEED OFFICIAL (PPAT) IN CORRELATION TO  
BOND LAW (Analysis of Case Verdict No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk)**

**ABSTRACT**

By

Roro Dewi Nusantari<sup>3</sup>, Taufiq El Rahman<sup>4</sup>

This research aims to find out and examine whether the basis for consideration of judge's decision No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk in deciding the land sale contract is null and void by the Land Law. As well as knowing and reviewing legal protection for those who are harmed by Judge's decision No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk who decides land sale contract is null and void by law.

This research is a normative research which is a study that examines the provisions that regulate the legitimacy of land sale contract made by PPAT in correlation to bond law (analysis of case verdict No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk). This research is descriptive research by means of data collection that is used is document study. Document study is carried out to obtain secondary data which are primary legal material, secondary legal material, and tertiary legal material. Furthermore, all of these materials are studied and analyzed by qualitative methods, then studied based on deductive thinking method.

The results of the study indicate that the basis for consideration of the judge's decision No.136/Pdt.G/2012/PN.Yk is not appropriate if it does not meet the agreement requirements as stated in Article 1320 of the Civil Code. The basis for consideration of the judge's decision should be based on not fulfilling the lawful causal requirements. Lawful causal is an objective requirement, if these requirements are not met, then the agreement is null and void. The value of land objects in the land sale contract is not a formal requirement as considered by the judge, but includes in the material requirement. The party that has been harmed by the decision is the Plaintiff and Defendant I. The legal protection for the Plaintiff is he has regained his land because the land sale contract has been canceled by law. Whereas the legal protection for Defendant I is the judge decides to declare that the Plaintiff is owed to Defendant I in the amount of Rp 170.000.00,00 (one hundred seventy million rupiahs).

*Key words: Legitimacy, Land Sale Contract, PPAT*

---

<sup>3</sup> Student of Master of Notary Graduate Program, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada

<sup>4</sup> Lecturer of Master of Notary Graduate Program, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada.