

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI AKTA JUAL BELI DALAM HAL IZIN  
MENDIRIKAN BANGUNAN PALSU  
(Studi Kasus Pada Perusahaan X Sebagai Perusahaan Pengembang Properti)**

**Uais Al Qorni Indreean<sup>1</sup> dan Ari Hernawan<sup>2</sup>**

**INTISARI**

Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji mengenai Akta Jual Beli Dalam Hal Izin Mendirikan Bangunan Palsu (Studi Kasus Pada Perusahaan X Sebagai Perusahaan Pengembang Properti). Permasalahan yang diangkat dalam penelitian hukum ini terkait dengan bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli atas akta jual beli yang Izin Mendirikan Bangunan-nya palsu dan Bagaimana pertanggungjawaban PPAT dalam hal tidak menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap akta jual beli yang Izin Mendirikan Bangunan-nya palsu.

Penelitian hukum ini menggunakan metode normatif-empiris sehingga jenis penelitian ini terdiri dari penelitian lapangan yaitu penelitian yang langsung turun ke lapangan untuk memperoleh data primer dan penelitian kepustakaan yaitu penelitian dengan studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder. Data yang telah diperoleh dilakukan analisis secara kualitatif yaitu menggabungkan kedua data tersebut guna memperoleh penyelesaian masalah.

Hasil dari penelitian ini dapat ditarik 2 (dua) kesimpulan. Pertama, bahwa Perusahaan X melakukan perlindungan hukum yang bersifat preventif yaitu perlindungan hukum yang bersifat melindungi subyek hukum sebelum terjadi suatu sengketa, karena Perusahaan X membuat IMB yang baru di Dinas Tata Kota dan Ruang setempat bagi para pembeli rumah. PPAT juga memberikan perlindungan hukum preventif bagi para penghadap dengan cara membuatkan AJB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga menjadi alat bukti yang sempurna. Kedua, PPAT tidak bertanggung jawab terhadap AJB yang telah dibuat atas transaksi jual beli antara Perusahaan X dan pembeli rumah yang ternyata IMB-nya palsu. PPAT bertanggung jawab sebatas syarat formil saja, namun tidak bertanggung jawab atas syarat materiil.

**Kata Kunci :** IMB, AJB, Tanggung jawab PPAT.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. (indreean@gmail.com)

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

## **JURIDICAL REVIEW ON DEED OF SELL AND PURCHASE IN TERMS OF FAKE BUILDING PERMIT**

**(Case Study of Company X as a Property Development Company)**

**Uais Al Qorni Indreean<sup>3</sup> dan Ari Hernawan<sup>4</sup>**

### **ABSTRACT**

This legal writing aims to find out about Juridical Review On Deed Of Sell And Purchase In Terms Of Fake Building Permit (Case Study Of Company X As A Property Development Company). The issues raised in this legal research are related to how the legal protection for buyers on deed of sell and purchase in terms of fake building permit and How is the accountability of Land Deed Officer in not applying the precautionary principle to the deed of sell and purchase in terms of fake building permit.

This legal research uses normative-empirical methods therefore this type of research consists of field research that is a research that directly took to the field to obtain primary data and library research that is a research with document studies to obtain secondary data. The data that has been obtained is analyzed qualitatively by combining the two data in order to obtain problem resolution for this legal research.

The results of this study has obtained 2 (two) conclusions. First, that Company X carries out preventive legal protection, namely legal protection that protects the legal subject before a dispute occurs, because Company X made a new building permit at the local City and Spatial Planning Office for home buyers. Land Deed Officer also provides preventive legal protection for the parties by making Deed Of Sell And Purchase in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations so that it becomes a perfect evidence. Second, PPAT is not responsible for the AJB that has been made for the sale and purchase transaction between Company X and the home buyer who turned out to be a fake IMB. PPAT is only responsible for formal requirements, but is not responsible for material requirements.

**Keywords :** Building Permit, Deed Of Sell And Purchase, Land Deed Officer Responsibility.

---

<sup>3</sup> Students in the Masters of Notary Study Program at the Faculty of Law, Gadjah Mada University (indreean@gmail.com)

<sup>4</sup> Lecturer at Master of Notary at Faculty of Law, Gadjah Mada University