

ABSTRAK

Keabsahan Akta Jual Beli Yang Identitas Pembelinya Masih Dikosongkan

Pada dasarnya berbuat jujur, seksama, mandiri, tidak memihak dan menjaga kepentingan pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum adalah salah satu kewajiban seorang Notaris. Pelaksanaan pembuatan suatu akta yang tidak dilakukan dengan baik dan melanggar ketentuan-ketentuan Undang- Undang oleh seorang Notaris/PPAT dapat mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang merasa dirugikan. Jual beli hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai, terang artinya perbuatan hukum tersebut tidak dilakukan dengan sembunyi-sembunyi, dihadiri oleh PPAT dan juga saksi-saksi, maka dari itu Akta Jual Beli sangat tidak boleh ditandatangani terlebih dahulu ketika masih berbentuk belum lengkap atau sebagian masih kosong. Namun, apabila PPAT menyuruh salah satu pihak untuk menandatangani akta yang identitas pembelinya masih kosong, maka ia telah melanggar ketentuan di atas, karena akta tersebut tidak dapat dibacakan, dan PPAT dapat menyalahgunakan wewenangnya dengan mengisi sesuatu yang tidak sesuai dengan kehendak penghadapnya. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Metode penelitian yang digunakan yaitu dengan Pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian yang dilakukan adalah bahwa akibat dari Akta Jual Beli yang dibuat tidak berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam hal ini akta tersebut ditandatangani terlebih pada saat masih dalam keadaan belum lengkap dan tidak dibacakan adalah kekuatan pembuktian akta tersebut adalah sebagai akta di bawah tangan, dan akta jual beli tersebut dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur subyektif, maka segala perbuatan yang mendasarkan pada akta jual beli tersebut juga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum. Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat Notaris/PPAT, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris/PPAT. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris.

Kata Kunci: PPAT, Akta Jual Beli, Keabsahan

ABSTRACT

The validity of the Sale and Purchase Deed for which the Buyer's Identity is Still

Vacant

Basically acting honestly, thoroughly, independently, impartially and maintaining the certainty of those involved in legal actions is one of the obligations of a notary public. Implementation of making a deed that is not done properly and violates the provisions of the Act by a Notary / PPAT can result in losses for those who feel disadvantaged. Sale and purchase of land rights must be done in a light and cash manner, meaning that the legal act was not carried out clandestinely, attended by PPAT and also witnesses, therefore the Deed of Sale and Purchase is very prohibited from being signed in advance when it is still incomplete or some are still empty. However, if the PPAT instructs one of the parties to sign a deed whose buyer identity is still empty, then he has violated the above provisions, because the deed cannot be read, and the PPAT can abuse its authority by filling in something that is not in accordance with the wishes of its attorney. used is normative legal research. The research method used is the statutory approach, and the conceptual approach. The results of the research carried out is that as a result of the Sale and Purchase Deed that was made not based on the applicable provisions in this case the deed was signed especially when it was still incomplete and not read out is the strength of proof of the deed is as a deed under the hand, and the deed the sale and purchase can be canceled because it does not meet the subjective element, then all actions that base on the sale and purchase certificate also result in having no legal force. If in another position, i.e. one party feels disadvantaged from a deed drawn up by a Notary / PPAT, the party who feels disadvantaged can file a claim in the form of a claim for compensation to the Notary / PPAT concerned, with the plaintiff's obligation, that is in the lawsuit it must be proven that the loss is a direct result of a notarial deed / PPAT. In both positions, the plaintiff must be able to prove what was violated by the Notary, from the outward, formal and material aspects of the Notary Deed.

Keywords: *PPAT, Deed of Sale, Legitimacy*