

ABSTRAK

Penelitian ini membahas keabsahan akta jual beli yang dibuat berdasarkan unsur penipuan dalam perspektif hukum perdata Indonesia serta tanggung jawab para pihak di dalamnya. Permasalahan berangkat dari praktik pembuatan akta jual beli tanah yang secara formil sah karena dibuat oleh PPAT, namun secara materiil cacat karena didasari keterangan palsu atau tipu muslihat yang merugikan salah satu pihak. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus, berfokus pada Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Lbj. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli yang mengandung penipuan tetap sah secara formil sebagai akta otentik, tetapi tidak sah secara materiil karena tidak memenuhi syarat subjektif kesepakatan bebas dari cacat kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Pihak yang menipu bertanggung jawab atas kerugian sesuai Pasal 1266–1267 KUHPerdata, sedangkan Notaris dan PPAT hanya bertanggung jawab secara formil, bukan materiil, karena kewenangannya terbatas pada aspek administratif. Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum dan teori tanggung jawab hukum untuk menilai keabsahan dan akuntabilitas dalam pembuatan akta otentik.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Keabsahan Perjanjian, PPAT, Penipuan, Tanggung Jawab.

ABSTRACT

This study examines the validity of a deed of sale and purchase made on the basis of fraud within the framework of Indonesian civil law, as well as the legal responsibilities of the parties involved. The issue arises from the practice of drafting land sale and purchase deeds that are formally valid because they are made by a Land Deed Official (PPAT), but materially defective as they are based on false statements or deceit that harm one of the parties. The research employs a normative legal method with statutory and case approaches, focusing on the District Court Decision of Labuan Bajo Number 9/Pdt.G/2018/PN Lbj. The findings reveal that a deed of sale and purchase containing elements of fraud remains formally valid as an authentic deed but is materially invalid because it fails to satisfy the subjective requirement of consent free from defects of will as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code, thereby rendering it voidable (vernietigbaar). The party committing the fraud bears full responsibility for the resulting losses pursuant to Articles 1266–1267 of the Civil Code, whereas the Notary and PPAT are only formally, not materially, liable, since their authority is limited to administrative and procedural aspects. This study applies the theory of legal certainty and the theory of legal responsibility to assess the validity and accountability in the preparation of authentic deeds.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase, Fraud, Land Deed Official, Responsibility, Validity of Agreement.*