ABSTRAK

Suatu perjanjian haruslah memenuhi ketentuan hukum yang ada, terlebih lagi perjanjian tersebut menjadi latar belakang timbulnya perbuatan hukum tertentu, sehingga keabsahan menjadi suatu hal yang penting. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah surat perjanjian yang melatar belakangi jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris bisa dijadikan dasar gugatan pembatalan jual beli tanah di pengadilan dan bagaimana pertimbangan hakimnya.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Tempat pengambilan bahan penelitian ini berada di Pengadilan Negeri Sleman, kantor Notaris dan PPAT, kantor Advokat/Konsultan Hukum, kantor Badan Pertanahan Nasional, berbagai perpustakaan daerah, perpustakaan di Universitas negeri maupun swasta di Yogyakarta dan situs Internet dimana beberapa tempat penelitian peneliti melakukan wawancara terhadap narasumber.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah (1) Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif sahnya suatu perjanjian tidak dapat menjadi dasar gugatan untuk pembatalan jual beli tanah di pengadilan karena sejak semula sudah batal demi hukum; (2) Hakim tidak mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Ny. Sri Sulastri Handayaningsih dikarenakan berbagai pertimbangan yang digunakan yaitu surat perjanjian dibawah tangan yang kemudian dilegalisasi oleh Notaris yang dibuat oleh Ny.Sri Sulastri Handayaningsih dan Ny. Cerah Maya Sulistyantari adalah batal demi hukum karena terdapat causa yang tidak halal sehingga tidak terpenuhinya syarat objektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta Jual Beli tanah tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum dimana sertifikat hak milik menjadi pemegang hak Ny. Cerah Maya Sulistyantari dan dalam perkara perdata yang dicari adalah kebenaran formil dimana dalam kasus ini terdapat alat bukti yaitu Akta Jual Beli yang terdapat perpindahan hak milik sehingga sertifikat tanah tersebut menjadi milik Ny. Cerah Maya Sulistyantari. Dengan adanya Akta Jual Beli tersebut maka dapat dijadikan bukti bahwa memang telah terjadi transaksi jual beli tanah yg kemudian sebagai dasar diterbitkannya sertifikat kepemilikan milik Ny. Cerah Maya Sulistyantari.

Kata Kunci : Perjanjian, Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jual Beli Fiktif