

TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

Habibah¹, Adwin Tista², Muthia Septarina³

¹Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan (UNISKA)
Muhammad Arsyad Al-Banjari, 18810366

² Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan (UNISKA)
Muhammad Arsyad Al-Banjari, 1115037201

³Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan (UNISKA)
Muhammad Arsyad Al-Banjari, 1118098401

E-mail : habibahhabi3@gmail.com

ABSTRAK

Berangkat dari isu hukum terkait tingginya kebutuhan masyarakat akan jual beli tanah, yang mana berimplikasi pada tingginya kesadaran masyarakat yang mendaftarkan peralihan haknya melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Tetapi tidak jarang dalam pembuatan akta tersebut terdapat salah satu pihak atau pihak lain yang mengalami kerugian, dikarenakan dalam pembuatan akta jual beli tersebut terdapat menggunakan lampiran yang tidak sah, cacat, atau palsu. Sebagai PPAT tidak mempunyai kewajiban dalam memeriksa keabsahan lampiran dokumen maupun keterangan yang dibuat dan diberikan oleh para penghadap. Sehingga PPAT bisa saja menghindari tanggungjawabnya dari ketidakhati-hatian dan ketidaktelitian dalam memeriksa lampiran dokumen para pihak sebelum diproses, dan dalam pembuatan aktanya PPAT mencantumkan klausul bahwasanya PPAT tidak bertanggungjawab dan tidak dapat digugat atas ketidakbenaran data yang diberikan oleh para pihak penghadap.

Penelitian ini difokuskan pada dua rumusan masalah, yaitu bagaimanakah tanggungjawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah dan Apa akibat hukum dari Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh PPAT.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder, teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan. Pengolahan dan analisis bahan hukum ini dilakukan secara induktif.

Dari penelitian ini diperoleh hasil pertama, tanggungjawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara

administratif, perdata jika terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, maupun secara pidana jika terbukti melakukan perbuatan pidana berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kedua, akta otentik yang cacat hukum yang dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat sah suatu perjanjian yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan kausa halal. Sehingga perjanjian jual beli yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli yang cacat hukum syarat subjektif dapat dibatalkan dan Akta Jual Beli yang cacat hukum syarat objektif batal demi hukum.

ABSTRACT

Departing from the legal issue related to the high public need for buying and selling land, which has implications for the high awareness of the public who register the transfer of their rights through the Land Deed Maker Official (hereinafter referred to as PPAT). But not infrequently in the making of the deed there is one party or another party who suffers a loss, because in making the deed of sale there is an attachment that is invalid, defective, or fake. As PPAT, there is no obligation to check the validity of document attachments and information made and given by the appearers. So that PPAT can avoid its responsibility from carelessness and inaccuracy in checking the attachments of the parties' documents before processing, and in making the deed PPAT includes a clause that PPAT is not responsible and cannot be sued for the untruth of the data provided by the parties appearing.

This research focuses on two problem formulations, namely how is the responsibility of PPAT in making the Deed of Sale and Purchase of land and what are the legal consequences of the Deed of Sale and Purchase of land made by PPAT.

This research uses normative research, statutory approach and conceptual approach, the source of legal materials consists of primary and secondary legal materials, data collection techniques using library research. Processing and analysis of this legal material is done inductively.

From this study, the first results obtained, PPAT's responsibility for making the Deed of Sale and Purchase of land can be held accountable both administratively, civilly if proven to have committed unlawful acts that cause harm to others, or criminally if proven to have committed criminal acts based on court decisions that have been made. legally binding. Second, an authentic deed that is legally flawed which can be degraded into a private deed. As regulated in Article 1320 of the Civil Code concerning the legal requirements of an agreement, namely agreement, competence, a certain matter and halal causes. So that the sale and purchase agreement contained in the Sale and Purchase Deed which is legally flawed with subjective conditions can be canceled and the Sale and Purchase Deed which is legally flawed with objective conditions is null and void.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Abdul Ghofur Ansori, (2009), *Lembaga Kenotariatan Indonesia : Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta : UII Press.
- Ali Sofwan Husein, (1997), *Konflik Pertanahan*, Jakarta : PT. Pustaka Sinar Harapan.
- Arie S. Hutagalung, (2005), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- A. Ridwan Halim, (2001), *Pengantar Hukum dan Pengetahuan Ilmu Hukum Indonesia*, Jakarta : Angky Pelita Studyways.
- Daryanto, (2011), *Sari Kuliah Manajemen Pemasaran*, Bandung : PT Sarana Tutorial Nurani Sejahtera.
- I Wayan Suandara, (1991), *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, (2008), *Memahami dan Mengerti HIR*, Semarang : Penerbit UNDIP.
- Mustofa, (2010), *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta : Karya Media.
- Peter Mahmud Marzuki, (2017), *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta : Praenada Media.
- Subekti, (1975), *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita.
- Urip Santoso, (2017), *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta : Kencana.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

INTERNET :

Andi Megah Hutami, (2019), "*Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Objek Jual Beli Tanah Sengketa*", Tesis : Universitas Hasanddin, hlm 9-11, dapat diakses online pada, <http://repository.unhas.ac.id/wp-content/uploads/2019/12/ANDI-MEGAH-HUTAMI-ADININGSIH-B022171010.pdf>, diakses tanggal 23 April 2022.

Anonim, "Prosedur dan Syarat Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)", dapat diakses pada, <http://www.konsultasi-hukum-online.com>, diakses tanggal 10 April 2022.

Coki Siandari, " Pengertian Tanggungjawab Menurut Pada Ahli", dapat diakses pada, <https://www.kumpulanpengertian.com/2015/11/pengertian-tanggung-jawab-hukum-menurut.html>. Diakses pada tanggal 30 Juni 2022.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Pengertian Saksama*, dapat diakses pada <https://www.kbbi.web.id/saksama>, tanggal 04 Juli 2022.

KARYA ILMIAH :

Boedi Harsono, (2007), *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Jakarta : Majalah Renvoi No. 8.44.IV.

Sigit Dwi Santoso dan Moh. Saleh, (2018), *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013)*, Surabaya : Al-Qānūn. Vol. 21 No. 1. Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Sri Winarsi, (2002), *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebaga Pejabat Umum*, Surabaya : Majalah YURIDIKA Vol. 17 No. 2.

