

RINGKASAN

TITIS GIRIARTI, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, Keabsahan Akta Jual Beli Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 627 PK/Pdt/2018), Komisi Pembimbing : Ketua Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A. Ph. D. dan Anggota Dr. Sri Wahyu Handayani, S.H., M.H.

Peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Terdapat suatu putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal yang menyatakan akta jual beli tanah tidak sah karena mengandung unsur penipuan, tetapi pada putusan tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali hakim Mahkamah Agung memutuskan bahwa akta jual beli sah dan mengikat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta jual beli yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pihak yang dirugikan atas pembuatan akta jual beli.

Penelitian ini merupakan hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder. Penyajian data yang dilakukan melalui studi kepustakaan. Penyajian data dalam bentuk uraian-uraian yang tersusun secara sistematis. Metode analisis data secara normatif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Pertama, akta jual beli yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil dan materil. Syarat formil terdapat pada Pasal 1868 KUHPerdara unsur pembuatan akta otentik harus memenuhi akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan akta harus dibuat di hadapan seorang pejabat yang berwenang. Syarat materil 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 305 K/Pdt/2017 yang dikuatkan dengan Putusan Peninjauan Kembali nomor 627 PK/Pdt/2018 yang menyatakan akta jual beli sah dan mengikat adalah tidak sesuai dengan syarat formil dan materiil sahnya akta otentik. Akta jual beli dalam perkara ini tidak dibacakan dihadapan pejabat pembuat akta tanah sehingga terdapat kecacatan yang menjadikan sebuah akta otentik berubah menjadi akta di bawah tangan. Kedua, tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pihak yang dirugikan atas pembuatan akta jual beli berupa pertanggungjawaban secara perdata. Hal ini sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.

SUMMARY

TITIS GIRIARTI, Notary Master Study Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University, *Validity of Deeds of Sell and Buy that are Not Executed in the Presence of Officials Making Land Deeds (Study of Judicial Review Decision Number 627 PK/Pdt/2018)*, Supervisory Commission: Chair Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A. Ph. D. and Member Dr. Sri Wahyu Handayani, S.H., M.H.

The transfer of land rights must be carried out by means of a deed made before the PPAT. This is in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration Article 37 paragraph (1) and Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Land Deed Officials (PPAT). There was a Palu District Court decision Number 68/Pdt.G/2015/PN.Pal which stated that the land sell and buy deed was invalid because it contained elements of fraud, but in the decision at the Cassation and Judicial Review level the Supreme Court judges decided that the sell and buy deed was valid and binding. This research aims to analyze the validity of sell and buy deeds that are not carried out in the presence of the Land Deed Making Official (PPAT) and analyze the responsibilities of the Land Deed Making Official towards the party who suffers losses due to the making of the sell and buy deed.

This research is normative law, with statutory, conceptual and case approaches. The data source used is secondary data. Data presentation is carried out through literature study. Presentation of data in the form of systematically arranged descriptions. The data analysis method is normatively qualitative.

The research results show that: First, a sell and buy deed that is not executed before the Land Deed Official is invalid because it does not meet the formal and material requirements. Formal requirements are contained in Article 1868 of the Civil Code. The elements for making an authentic deed must comply. The deed must be made in the form determined by law and the deed must be made in the presence of an authorized official. The material requirements of 1320 of the Civil Code are their binding agreement, the ability to make an agreement, a certain thing and a lawful cause. Supreme Court Cassation Decision Number 305 K/Pdt/2017 which is confirmed by Judicial Review Decision number 627 PK/Pdt/2018 which states that the sell and buy deed is valid and binding is not in accordance with the formal and material requirements for the validity of an authentic deed. The deed of sell and buy in this case was not read in the presence of the official who made the land deed, so there were defects which made an authentic deed turn into a fraudulent deed. Second, the responsibility of the Land Deed Drafting Officer towards the party who suffers losses from making the sell and buy deed takes the form of civil liability. This is in accordance with Article 1365 of the Civil Code which regulates that every act that violates the law and causes loss to another person, requires the person who caused the loss through his fault to compensate for the loss.