

RINGKASAN

SITA FARAHIANI, Progam Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman, Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Karena Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019). Komisi Pembimbing, Ketua Prof. Dr. Kartono, S.H., M.H. dan Anggota Dr. Sri Wahyu Handayani, S.H., M.H.

Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen otentik yang sah jika dibuat oleh PPAT sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Nomor 37 Tahun 1998. PPAT wajib memeriksa dokumen, serta membacakan dan menjelaskan isi akta di hadapan pihak-pihak dan saksi. Pelanggaran prosedur, seperti penandatanganan blangko kosong, dapat membuat akta batal dan menimbulkan sanksi administratif atau pidana, seperti dalam Putusan No. 3406 K/Pdt/2019 yang melibatkan pemalsuan data dan pembuatan akta tanpa kehadiran pihak terkait.

Tujuan dilakukannya penelitian ini yakni untuk menganalisis dan megkaji yang pertama Keabsahan Akta Jual Beli tanah yang tidak dibacakan terlebih dahulu oleh PPAT dalam Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019 dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli tanah yang tidak dibacakan terlebih dahulu oleh PPAT dalam Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019. Metode penelitian menggunakan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus dan konseptual. Spesifikasi penelitian menggunakan analisis preskriptif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan. Metode penyajian data dalam bentuk teks naratif. Analisis data menggunakan analisis normative kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan Keabsahan Akta Jual Beli dalam Putusan No. 3406 K/Pdt/2019 yang dikuatkan oleh Putusan Peninjauan Kembali No. 1019 PK/Pdt/2021 dinyatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil dan materil. PPAT tidak membacakan akta sebelum penandatanganan, melanggar Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Selain itu, tidak ada kesepakatan sah antar pihak sehingga terdapat indikasi penyalahgunaan keadaan, melanggar Pasal 1320 KUHPerdara. Secara formil, akta tidak memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara karena tidak dibuat sesuai prosedur oleh pejabat berwenang. Padahal, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dibuktikan dengan akta PPAT. Oleh karena itu, Akta Jual Beli No. 022/2011 dianggap tidak otentik, dan menurut Pasal 1869 KUHPerdara hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan bila ditandatangani para pihak. Dalam Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019, PPAT dimintai pertanggungjawaban secara perdata karena membuat akta jual beli yang cacat hukum, sehingga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, PPAT dapat dimintakan ganti rugi jika terbukti adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, dan kerugian. Akta yang telah dibuat oleh PPAT dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan.

SUMMARY

SITA FARAHIANI, *Master of Notary Study Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University, Validity of Land Sale and Purchase Deeds Due to Misuse (Study of Decision Number 3406 K/Pdt/2019). Supervisory Commission, Chairperson, Prof. Dr. Kartono, S.H., M.H. and Dr. Sri Wahyu Handayani, S.H., M.H.*

The Deed of Sale and Purchase (AJB) is an authentic document that is valid if made by a PPAT in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 and Number 37 of 1998. The PPAT is required to examine the document, as well as read and explain the contents of the deed in front of the parties and witnesses. Violation of procedures, such as signing a blank form, can invalidate the deed and result in administrative or criminal sanctions, such as in Decision No. 3406 K/Pdt/2019 which involves falsification of data and making a deed without the presence of the relevant party.

The purpose of this study is to analyze and examine the first Validity of the Deed of Sale and Purchase of Land that was not read in advance by the PPAT in Decision Number 3406 K / Pdt / 2019 and the Responsibility of the PPAT for the Deed of Sale and Purchase of Land that was not read in advance by the PPAT in Decision Number 3406 K / Pdt / 2019. The research method uses normative juridical with a statutory, case and conceptual approach. The research specifications use prescriptive analysis. The data sources used in this study are primary, secondary, and tertiary. The data collection method uses literature studies. The data presentation method is in the form of narrative text. Data analysis uses qualitative normative analysis.

The results of the study indicate that the Validity of the Sale and Purchase Deed in Decision No. 3406 K/Pdt/2019 which was strengthened by the Judicial Review Decision No. 1019 PK/Pdt/2021 was declared invalid because it did not meet the formal and material requirements. The PPAT did not read the deed before signing, violating Article 22 of Government Regulation Number 24 of 2016. In addition, there was no valid agreement between the parties so there was an indication of abuse of circumstances, violating Article 1320 of the Civil Code. Formally, the deed did not meet the provisions of Article 1868 of the Civil Code because it was not made according to procedures by an authorized official. In fact, Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 states that the transfer of land rights through sale and purchase must be evidenced by a PPAT deed. Therefore, the Sale and Purchase Deed No. 022/2011 is considered inauthentic, and according to Article 1869 of the Civil Code only has the force of a private deed if signed by the parties. In Decision Number 3406 K/Pdt/2019, the Land Deed Official (PPAT) was held civilly liable for drafting a legally flawed deed of sale and purchase, thus being deemed an unlawful act that harmed another party. Based on Article 1365 of the Civil Code, a Land Deed Official (PPAT) can be sued for damages if there is evidence of an unlawful act, error, or loss. The deed drawn up by the Land Deed Official (PPAT) is annulled based on a court decision.