

ABSTRAK

Pendaftaran tanah jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Seringkali dalam transaksi jual beli tanah menimbulkan permasalahan. Dalam jangka pendek pembeli mungkin tidak akan mengalami gugatan, tetapi dalam jangka panjang pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki atau dirugikan akan hak tanahnya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis 1) Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah. 2).Menganalisis keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.3). Menganalisis akibat hukum Putusan MA Nomor 826 K/Pdt/2018 terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pembuatan akta jual beli tanah sengketa.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptis analisis. Adapun sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Sumber primer adalah putusan MA nomor 826K/Pdt/2018, sedangkan sumber data sekunder diambil dari buku-buku dan iteratorr lain yang terkait. yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, sedangkan analisis data dilakukan secara deskriptif analitik. Metode pengumpulan data adalah dengan teknik kepustakaan (*library research*).

Hasil hasil penelitian diperoleh kesimpulan:1) Kewajiban PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum jual beli, dan mendaftarkan balik nama ke kantor Pertanahan.2) Keabsahan Akta PPAT diatur dan ditetapkan oleh Menteri sekarang Badan Pertanahan Nasional, hal ini ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa Akta PPAT dibuat dalam bentuk yang ditentukan Badan Pertanahan Nasional. 3). Akibat hukum Putusan MA Nomor 826 K/Pdt/2018 adalah Akta Jual Beli Tanah Sengketa nomor 186/2015 dan sertifikat tanah dengan nomor 1394 menjadi tidak sah/batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta PPAT dan Badan pertanahan dapat dikenakan sanksi karena melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan PPAT yang membuat akta jual beli dan Badan Pertanahan yang menerbitkan sertifikat atas objek sengketa tersebut di kategorikan perbuatan melawan hukum. Perbuatan PPAT tersebut dalam Pasal 21 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 termasuk pelanggaran jenis berat dan dapat dijatuhi hukuman diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya.

Kata Kunci : pelanggaran, perjanjian jual beli, pejabat pembuat akta tanah

ABSTRACT

Registration of land for sale and purchase is carried out by the parties before the PPAT in charge of making the account. Often in land sale and purchase transactions cause problems. In the short term, the buyer may not experience a lawsuit, but in the long term the buyer will experience a lawsuit from another party who feels that he has or has lost his land rights.

The purpose of this study was to analyze 1) the Obligation of Land Deed Making Officials (PPAT) in making land sale and purchase deeds. 2). Analyzing the validity of the sale and purchase deed made by PPAT. 3). Analyzing the legal consequences of Supreme Court Decision Number 826 K / Pdt / 2018 towards the Land Deed Making Officer (PPAT) who made the land sale and purchase deed.

The approach method in this research is empirical juridical. The specification of this study is descriptive analysis. The data sources used are primary and secondary data. Primary sources are Supreme Court decisions number 826K / Pdt / 2018, while secondary data sources are taken from other related books and iterators. obtained through interviews and literature studies, while data analysis was carried out in a descriptive analytic manner. The method of data collection is by library technique.

The results of the research are concluded: 1) The obligation of the PPAT is to make a deed as proof of the legal act of sale and purchase, and register the name back to the Land office.2) The validity of the PPAT Act is regulated and stipulated by the Minister of National Land, this is confirmed in Article 21 paragraph (1) Government Regulation Number 37 of 1998 which states that the PPAT Deed is made in the form determined by the National Land Agency. 3). The legal consequences of MA Decision Number 826 K / Pdt / 2018 are Land Purchase Deed of Dispute number 186/2015 and land certificates with number 1394 become invalid / null and void by law and do not have binding legal force and PPAT and Land Agency can be sanctioned because commit illegal acts. PPAT deeds that make a sale and purchase deed and the Land Agency that issues certificates for the object of the dispute are categorized as illegal. The PPAT action in Article 21 paragraph (1) of government regulation number 37 of 1998 including violations of severe types and can be sentenced to be dishonorably dismissed from his position.

Keywords: violations, sale and purchase agreement, land deed maker official