

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh jual beli atas suatu bidang tanah yang telah diawali dengan kesepakatan, maka untuk proses peralihan hak maka para pihak melimpahkan kepada PPAT untuk pembuatan akta jual-beli dan selanjutnya dijadikan kelengkapan pembuatan sertifikat tanah. Namun ternyata PPAT tidak teliti terhadap kewajiban si pembeli maka notaris membuatkan akta jual-beli. Maka yang terjadi adalah setelah akta terbuat pelunasan belum juga dilakukan, maka inilah yang menjadi perhatian bahwa ketelitian pihak PPAT. Adapun rumusan masalah untuk mengelaborasi latar belakang di atas adalah sebagai berikut: 1. Bagaimana pengaturan peralihan hak atas tanah dalam Akta Jual-Beli yang dibuat dihadapan PPAT? 2. Bagaimana kedudukan Akte Jual-Beli yang pembayarannya belum lunas? 3. Bagaimana tanggung jawab PPAT atas pembuatan Akta Jual Beli yang pembayarannya belum lunas? Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normative.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1. PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebasan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebasan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sejalan dengan tugas dan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT tersebut, maka PPAT mempunyai tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya, yaitu tanggungjawab secara administrative, tanggungjawab secara perdata dan tanggungjawab secara pidana; 2. Bawa apabila PPAT telah lalai baik dengan kesengajaan atau tidak sengaja membuat Akta Jual Beli padahal pembayaran tanah belum lunas sehingga merugikan klien dari PPAT tersebut, maka PPAT dikenakan tanggungjawab secara administrative dan dapat pula digugat untuk mempertanggungjawabkan kelalaianya secara perdata; 3. Upaya yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bila pembayarannya jual beli tanah belum lunas adalah dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian pengikatan jual beli tanah ini dibuat karena terdapat salah satu syarat pelaksanaan Akta Jual Beli tanah belum dapat terpenuhi yakni pembayaran tanah yang harus lunas sesuai dengan harga yang telah disepakati. Dalam perjanjian jual beli tanah tersebut dijelaskan bahwa Pihak Pembeli belum dapat membayar harga tanah tersebut kepada Pihak Penjual maka Pihak Pembeli mengikat jual beli tanah tersebut dengan memberikan uang persekot atau uang muka sebesar nilai tertentu kemudian sisa pembayarannya dibayar dengan jangka waktu yang ditentukan. Setelah lunas sisa pembayarannya barulah dapat dilakukan Akta Jual Beli.

Kata Kunci: Tanggungjawab PPAT, Akta Jual Beli, Peralihan Tanah

ABSTRACT

This research is motivated by the sale and purchase of a plot of land that has been preceded by an agreement, so for the process of transferring rights, the parties delegate to the PPAT for the making of the sale-purchase deed and subsequently used as completeness in making the land certificate. However, it turned out that the PPAT was not careful about the buyer's obligations, so the notary made a sale-purchase deed. So what happens is that after the deed has been made the repayment has not yet been made, then this is a concern for the accuracy of the PPAT. The formulation of the problem to elaborate on the background above is as follows: 1. How is the arrangement of transfer of land rights in the Sale-Purchase Deed made before PPAT? 2. What is the position of the Sale-Purchase Certificate whose payment has not been fully paid? 3. What is the responsibility of the PPAT for the preparation of the Sale and Purchase Deed whose payment has not been fully paid? This study uses a normative juridical approach.

The results show that 1. PPAT Land Deed Making Officials are appointed by the government, in this case the National Land Agency with certain duties and authorities in order to serve the needs of the community for deeds of transfer of land rights, deeds of assignment of land rights, and deeds of granting power to assign rights. dependents as regulated in the applicable laws and regulations. In line with the duties and authorities possessed by the PPAT, the PPAT has responsibility for the deed it makes, namely administrative responsibility, civil responsibility and criminal responsibility; 2. Whereas if the PPAT has been negligent either intentionally or unintentionally made the Sale and Purchase Deed even though the land payment has not been paid off so that it is detrimental to the PPAT client, then the PPAT will be liable administratively and can also be sued to be accountable for his negligence in a civil manner; 3. Efforts made by the Official for Making Land Deeds (PPAT) if the payment for the sale and purchase of land has not been paid off is by making a Sale and Purchase Agreement (PPJB). The land sale and purchase agreement was made because one of the conditions for implementing the Deed of Sale and Purchase of land had not been fulfilled, namely the payment of land which had to be paid in full according to the agreed price. In the land sale and purchase agreement, it is explained that the Buyer has not been able to pay the price of the land to the Seller, so the Buying Party shall bind the sale and purchase of the land by giving a plot or down payment of a certain value, then the remaining payment is paid within a specified period. After paying off the remaining payment, a Sale and Purchase Deed can be made.

Keywords: Responsibility of PPAT, Sale and Purchase Deed, Land Transfer