

ABSTRAK

Safira Khoirunisa: “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”

Idealnya Akta Otentik yang dibuat oleh PPAT mempunyai kekuatan hukum yang sempurna sehingga memberikan kontribusi kepastian hukum dalam hukum pertanahan produk dari lembaga pemerintah, sehingga merupakan suatu alat bukti peralihan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat lagi. Tetapi pada realitanya masih ada beberapa akta yang dipermasalahkan di Pengadilan, dalam kondisi ini pada akhirnya masyarakat menjadi rawan dirugikan apabila terjadi sengketa dari peralihan tanah tersebut karena bukti kepemilikannya bukan merupakan bukti yang terkuat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu dengan menggambarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori hukum dan implementasinya menyangkut dalam masalah penelitian ini yang kemudian untuk disusun, dijelaskan dan di analisis. Pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan dalam penelitian hukum yang menitik beratkan pada bahan atau data-data sekunder yang berupa hukum positif dengan meneliti bagaimana ketentuan hukum positif tersebut dalam prakteknya.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa dalam kasus terkait Akta Jual Beli yang dibatalkan menurut Hukum Tanah Nasional yang konsepsinya menurut Hukum Adat yaitu tunai, terang dan riil maka jual beli antara para pihak tidak dapat dianggap tunai karena penyerahan barang tidak disertai dengan penyerahan sejumlah uang. Tuan S selaku PPAT tidak dapat mengajukan bukti maupun saksi atas dasar kesaksiannya bahwa dalam penandatanganan Akta Jual Beli diantara para pihak telah terjadi pembayaran oleh pembeli kepada penjual dan tidak adanya keberatan diantara para pihak dalam penandatanganan Akta Jual Beli.

Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli masih ada PPAT yang belum menerapkan prinsip kehati-hatian dikarenakan dalam proses pembuatan akta syarat formil dan materiil belum terpenuhi dan juga adanya itikad buruk dari pihak yang melakukan perjanjian. Akibat hukum perjanjian dalam isi akta PPAT yang dibuat berdasarkan surat palsu dan keterangan palsu sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yaitu suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang palsu adalah batal demi hukum (*nitiegbaarheid*) dan pada Pasal 1869 akta yang dibuat kekuatan pembuktiannya terdegradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan.