

Tanggung Jawab PPAT atas Pembuatan Akta Jual Beli Kosong (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta NOMOR 65/PDT/2022/PT.YYK) = "Responsibility of Land Deed Officials (PPAT) for Making Empty Sale and Purchase Deeds (Study of Yogyakarta High Court Decision Number 65/PDT/2022/PT.YYK)"

Patrecia Kakiay, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920527787&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu akta yang dapat dijadikan sebagai pertanggungjawaban dalam penjaminan hukum bahwa telah terlaksananya perbuatan hukum peralihan suatu hak atas tanah melalui cara jual beli. Namun pada realitanya AJB belum tentu dapat dijamin mengenai keterangan yang tertuang didalamnya, seperti adanya pembuatan AJB kosong sebagaimana ditemukan dalam kasus yang ada pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 65/PDT/2022/PT.YYK. Pembuatan AJB kosong berdasarkan pembubuhan sidik jari pada draft AJB menimbulkan ketidakpastian hukum dan tidak mencerminkan sifat keautentikan dari suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Permasalahan dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan tanggung jawab PPAT atas pembuatan AJB berdasarkan pembubuhan sidik jari pada akta jual beli kosong maupun kuitansi kosong serta akibat hukum dari AJB kosong yang dibuat oleh PPAT. Penelitian hukum doktrinal digunakan untuk menjawab kedua permasalahan tersebut. Data sekunder yang dikumpulkan melalui alat studi kepustakaan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian terhadap permasalahan pertama adalah tanggung jawab PPAT dapat berupa tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Mengacu pada putusan hakim pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggung jawab PPAT atas AJB yang tidak sesuai dengan ketentuan dikenakan pertanggungjawaban secara hukum melalui ganti kerugian terhadap pihak yang dirugikan. Namun jika melihat dalam peraturan mengenai jabatan PPAT seorang PPAT yang tidak menjalankan kewajibannya sehingga menerbitkan yang tidak sesuai dengan peraturan dan keinginan para pihak dapat diberhentikan secara tidak hormat karena telah melanggar kewajiban dan larangan sebagai seorang pejabat umum. Terhadap permasalahan kedua, pembuatan AJB yang tidak sesuai dengan ketentuan pembuatan AJB dianggap cacat hukum, tidak berlaku, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Ketidakhati-hatian oleh seorang PPAT atas suatu akta yang dibuatnya tanpa memeriksa dan meneliti mengenai kebenaran dokumen dan data yang berkaitan dengan pembuatan AJB, sehingga tidak memenuhi syarat dalam jual beli dan dinyatakan bahwa perbuatan hukum jual beli yang dilalukan berlandaskan itikad tidak baik maka dalam kasus yang ada dalam putusan baik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun AJB dianggap sebagai cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum terikat.

.....The deed of sale and purchase before the Land Deed Official (PPAT) is a deed that can be used as accountability in the legal assurance that the legal act of transferring a land right through sale and purchase has been carried out. However, in reality, AJB cannot necessarily be guaranteed regarding the information contained therein, such as the making of a blank AJB as found in the case found in the Yogyakarta High Court Decision Number 65/PDT/2022/PT.YYK. Making a blank Deed of Sale (AJB) based on affixing fingerprints on the draft AJB creates legal uncertainty and does not reflect the authenticity of a deed made by a PPAT. The problem in this research relates to the PPAT's responsibility for making AJB based on

affixing fingerprints on a blank sale and purchase deed or receipt and the legal consequences of a blank AJB made by a PPAT. Doctrinal legal research is used to answer these two problems. Secondary data was collected through literature study tools, then analyzed qualitatively. The result of the research on the first problem is that the responsibility of PPAT can be in the form of ethical responsibility and legal responsibility. Referring to the judge's decision at the Yogyakarta High Court, PPAT's responsibility for AJB which is not in accordance with the provisions is subject to legal liability through compensation for the injured party. However, if you look at the regulations regarding the position of PPAT, a PPAT who does not carry out his obligations so that he issues an AJB that is not in accordance with the regulations and the wishes of the parties can be dishonorably dismissed because he has violated his obligations and prohibitions as a public official. Regarding the second problem, the making of AJB that is not in accordance with the provisions for making AJB is considered legally defective, invalid, and has no binding legal force. Carelessness by a PPAT over a deed he made without examining and scrutinizing the correctness of documents and data related to the making of AJB, so that it does not fulfill the conditions in the sale and purchase and it is stated that the sale and purchase legal action carried out is based on bad faith, so in the case in the decision both the Sale and Purchase Bond Agreement (PPJB) and AJB are considered legally defective and have no binding legal force.