

DASAR PENGATURAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH TANAH OLEH NOTARIS DALAM KORELASI

TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN

Ananda Octovera Yustisiari¹, Any Andjarwati²

INTISARI

Akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam praktek pada umumnya dibuat oleh notaris, namun struktur organisasi administrasi notaris berada di bawah Kementerian Hukum dan HAM, sehingga tidak ada kewajiban oleh notaris untuk melaporkan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, di mana letak tanah tersebut berada. Keadaan ini memperlemah data dan informasi tentang kepemilikan tanah, yang menjadi tanggung jawab dan kewenangan Kementerian Agraria dan Penataan Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, c.q. Kantor Peranahan, sehingga praktek ini bertentangan dengan tertib administrasi pertanahan, yaitu sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah. Akibat tidak dicatatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kantor Pertanahan dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga yang mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan pemilik tanah yang sudah mengadakan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah terhadap tanah yang sama. Bagaimana dasar pengaturan notaris terkait dengan praktek pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah, jika dikaitkan dengan tertib administrasi pertanahan? dan bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga sebagai pembeli yang dirugikan, akibat dari tidak dicatatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tanah di Kantor Pertanahan? Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dilakukan dengan pendekatan teori atau konsep, dan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan. Analisis hasil yang didapatkan dari penelitian dikaji secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bahwa PPAT bertugas pokok untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah atas akta yang dibuatnya. Akta perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan data yuridis, sehingga harus dilakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan terkait perubahan data yuridis. Sesuai dengan bunyi Pasal 15 Ayat 1 UUJN yang menjelaskan bahwa kewenangan notaris membuat akta autentik berkenaan dengan tanah semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli tanah pada dasarnya adalah kewenangan PPAT bukan kewenangan notaris. Asas kebebasan berkontrak berdasarkan Pasal 1388 ayat 1 KUHPer untuk membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh notaris gugur, karena Buku II KUHPer dicabut dan diganti dengan UUPA sehingga praktek pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh notaris tidak berdasarkan hukum yang berlaku dan tidak tertib administrasi pertanahan. Pelindungan hukum bagi pihak ketiga yaitu yang bersangkutan dapat mengajukan ganti kerugian atas kerugian yang diderita kepada pihak yang melakukan wanprestasi sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPer yang mengatur mengenai ganti kerugian. Ganti kerugian tersebut dapat berupa biaya, rugi dan bunga.

Kata Kunci: PPJB, Notaris, PPAT, Pelindungan Hukum.

¹ Ngampilan, Notoprajan, Yogyakarta.

² Doctor at the Faculty of Law, Gadjah Mada University.

**BASSIS OF ARRANGEMENT OF THE DEED
OF BINDING PRUCHASE AGREEMENT BY NOTARY INI CORRELATION
ORDER OF LAND ADMINISTRATION**

ABSTRACT

Ananda Octovera Yustisiari¹, Any Andjarwati²

The deed of the binding sale and purchase agreement of land in practice is generally made by a notary, but the organizational structure of the notary's administration is under the Ministry of Law and Human Rights, so there is no obligation by the notary to report the deed of binding agreement for the sale and purchase of land he made to the Land Office, where is it located? the land is located. This situation weakens data and information on land ownership, which is the responsibility and authority of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency, c.q. Land Office, it can result in losses for third parties who enter into agreements for sale and purchase of land with landowners who have entered into deed of binding agreements for sale and purchase of land on the same land. Then what is the basis for notary arrangements related to the practice of making a binding agreement deed of sale and purchase of land, if it is associated with orderly land administration? and what about the legal protection of third parties as buyers who are harmed, as a result of not recording the deed of the agreement binding the sale and purchase of land at the Land Office? The research method used is normative juridical, carried out with a theoretical or conceptual approach, and examines the relevant laws and regulations. The analysis of the results obtained from the research was assessed qualitatively.

The results of the study show that, Article 2 paragraph 1 of Government Regulation No. 37 of 1998 concerning Regulations for the Position of Officials for Making Land Deeds, explains that the PPAT's main duty is to register changes in land registration data for the deed it makes. The deed of binding sale and purchase agreement for land constitutes juridical data, so land registration must be carried out at the Land Office regarding changes to juridical data. In accordance with Article 15 Paragraph 1 of the UUJN which explains that the authority of a notary to make authentic deeds with respect to land is all of that as long as the making of the deed is not also assigned or excluded to other officials or other persons stipulated by law, is basically the authority of the PPAT, not the authority of a notary. The principle of freedom of contract based on Article 1388 paragraph 1 of the Civil Code to make a deed of binding sale and purchase of land by a notary is null and void, because in the Dictum Withdrawing the UUPA it states Book II of the Criminal Code that the practice of making a deed of binding agreement on sale and purchase of land by a notary, namely those concerned can apply for compensation for losses suffered to parties who commit defaults in accordance with the provisions of Article 1243 of the Civil Code which regulates compensation. The compensation can be in the form of fees, losses and interest. Keywords: PPJB, Notary, PPAT, Legal Protectio

¹ Ngampilan, Notoprajan, Yogyakarta

² Doctor at the Faculty of Law, Gadjah Mada University.

