



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

Universitas Gadjah Mada, 2017. Diunduh dari <http://eiu.repository.ugm.ac.id/>

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN
PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (STUDI PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI BANTUL NOMOR
3/PDT.G/2015/PN.BTL)**

RICCO SURVIVAL Y, Prof. Dr. Tata Wijayanta, S.H., M.Hum.

**APPLICATION OF PRUDENTIAL PRINCIPLES BY THE OFFICIAL LAND DEED REGISTRAR (PPAT)
IN THE MAKING OF LAND DEED AND CONSIDERATION OF THE JUDGE IN THE
CANCELLATION OF LAND DEED (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
BANTUL NOMOR 3/PDT.G/2015/PN.BTL)**

Ricco Survival Yubaidi¹ and Tata Wijayanta²

ABSTRACT

This research aims at 1) identifying and analyzing the reasons of prudential principles in the making of the land deed according to the consideration of the judge in deciding the case (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bantul No 3/PDT.G/2015/PN.Btl), and 2) identifying and analyzing the application of prudential principles in the production of land deed conducted by the Official Land Deed Registrar (PPAT) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bantul 3/PDT.G/2015/PN.Btl). It belongs to an empirical normative legal research. It employed secondary data and primary data. Secondary data were taken through literature research, while primary data were taken through field research. The secondary data were collected through documentation method using the instrument of document study. The primary data were collected through interview using the instrument of interview guideline. The data were analyzed qualitatively.

The results of research and discussion show that in the (Putusan Pengadilan Negeri Bantul 3 / PDT.G / 2015 / PN.Btl) according to the National Land Law whose conception according to Customary Law is cash, light and real, the Land Deed between the parties can not be considered “cash” because the delivery of goods is not followed by the surrender of money. Mr. S as PPAT can not present evidence or witness on the basis of his testimony that in the signing of the Land Deed between the parties there has been payment by the buyer to the seller and there is no objection among the parties in the signing of the Land Deed.

Based on the results of research and discussion concluded that 1) Prudential principle in the making of Land Deed by PPAT classified into three phases namely the making of land deed, signing of land deed and registration of land deed 2) Panel of judges in deciding the case considered the existence of Article 1328 Civil Code regarding fraud. The precautionary principle of PPAT in the making of the Land Deed according to the judge's opinion includes the prudence of proof of deed birth, proof of formal deed and material proof of deed. Based on the conclusions it is suggested 1) PPAT Office Profession attached to each personal holder of office. Head of Agency, Head of Land Office and Association of Land Deed Authority Officers and PPAT itself must be able to maintain the integrity and professionalism of PPAT office through good supervision and supervision, and 2) Despite the principle of *ius curia novit*, the Judge is considered to know the law, Agrarian Court competent in resolving conflicts and agrarian disputes, so that both the state administrative aspects and civil aspects are comprehensively enforced.

Keywords: Official Land Deed Registrar, Prudential Principles, Land Deed, Judges Considerations

¹ Student, Master of Notary, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (riccosurvival@gmail.com)

² Faculty Member, Master of Notary, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (tata.wijayanta@yahoo.com)



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN
PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (STUDI PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI BANTUL NOMOR
3/PDT.G/2015/PN.BTL)**

RICCO SURVIVAL Y, Prof. Dr. Tata Wijayanta, S.H., M.Hum.

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PEMBATALAN
AKTA JUAL BELI (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANTUL NOMOR
3/PDT.G/2015/PN.BTL)**

Ricco Survival Yubaidi¹ dan Tata Wijayanta²

INTISARI

Tujuan penelitian ini untuk 1) mengetahui dan mengkaji penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 3/PDT.G/2015/PN.Btl) dan 2) mengetahui dan mengkaji pemahaman prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Jual Beli menurut pertimbangan hakim dalam memutus perkara (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 3/PDT.G/2015/PN.Btl). Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif empiris. Penelitian menggunakan data sekunder dan data primer. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan sedangkan data primer diperoleh melalui penelitian lapangan. Cara pengumpulan data sekunder dilakukan dengan metode dokumentasi dan alat pengumpulan datanya dengan studi dokumen. Cara pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara dan alat yang digunakan adalah pedoman wawancara tidak terstruktur. Analisa data dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 3/PDT.G/2015/PN.Btl 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.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan disimpulkan bahwa 1) Prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli diklasifikasikan menjadi tiga tahap yaitu pembuatan akta jual beli, penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran akta jual beli 2) Majelis Hakim dalam memutus perkara menimbang adanya unsur pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang penipuan. Prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli menurut pendapat Hakim meliputi kehati-hatian terhadap pembuktian lahir akta otentik, pembuktian formil akta otentik dan pembuktian materiil akta otentik. Berdasarkan kesimpulan maka disarankan 1) Profesi Jabatan PPAT melekat pada setiap pribadi pemegang jabatan. Kepala Badan, Kepala Kantor Pertanahan serta Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan PPAT itu sendiri harus mampu menjaga integritas dan profesionalitas jabatan PPAT melalui pembinaan dan pengawasan secara baik, dan 2) Meskipun adanya asas *ius curia novit*, Hakim dianggap tahu akan hukumnya, namun perlu dibentuk Pengadilan Agraria yang berkompetensi dalam menyelesaikan konflik maupun sengketa agraria, sehingga baik dari aspek tata usaha negara dan aspek perdata secara komprehensif ditegakkan.

Kata Kunci : PPAT, Prinsip Kehati-hatian, Akta Jual Beli dan Pertimbangan Hakim

¹ Mahasiswa Program S-2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (riccosurvival@gmail.com)

² Dosen Program S-2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (tata_wijayanta@yahoo.com)