

PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI PERJANJIAN PENDAHULUAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA PADANG

ABSTRAK

Negara Indonesia adalah negara hukum Menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan dalam lalu lintas hukum pada umumnya memerlukan alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Notaris merupakan jabatan yang menjalankan profesi di bidang hukum yang terkait erat dengan pembuatan alat bukti berupa akta adanya kebutuhan masyarakat yang meningkat terhadap jasa Notaris, dalam berbagai hubungan bisnis perbankan, pertanahan, pembangunan, sosial di segala bidang yang terjadi di Negara Republik Indonesia. Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan perbuatan hukum mengenai jual beli yang objeknya tanah tidak selamanya dilangsungkan dengan terang dan tunai. Terhadap jual beli yang dilakukan tidak secara tunai dalam rangka peralihan hak atas tanah dalam prakteknya banyak pihak yang kemudian membuat akta perjanjian pengikatan jual beli. Dalam penelitian ini akan dibahas tentang mengapa Notaris membuat akta PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dalam peralihan hak atas tanah dan bagaimana tanggung jawab Notaris bila perbuatan hukum tersebut tidak terealisasi untuk dilakukan AJB sebagai syarat peralihan hak atas tanah. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh ,melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif. Dari hasil penelitian ini disimpulkan, bahwa Notaris berwenang membuat akta PPJB berdasarkan Pasal 15 ayat 1 dan ayat 2 huruf f. adapun alasan dibuatnya PPJB yaitu a. Milik bersama yang belum terbagi, b. sertifikat belum dipecah, c. berkaitan dengan perpajakan belum dibayarkan. Dalam hal PPJB tidak terlaksana menjadi AJB disebabkan karena kesalahan atau wanprestasinya pihak maka Notaris tidak dapat dituntut karena Notaris merupakan pihak yang mengkonstatir keinginan para pihak bukan pihak dalam akta, Notaris bertanggung jawab jika kesalahan atau perbuatan melawan hukum baik sengaja maupun tidak yang dilakukan Notaris. Akibat hukum terhadap akta bila tidak terlaksananya PPJB menjadi AJB dikarenakan pihak maka akta tersebut tetap berlaku sebagai akta otentik dan mengikat para pihak, bila kesalahan dilakukan oleh Notaris berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai hukum tetap maka akta menjadi terdegradasi menjadi kekuatan akta dibawah tangan dan dapat diminta ganti rugi.

DRAFTING SALE AND PURCHASE DEEDS AS AN INTRODUCTORY AGREEMENT IN THE TRANSFER OF RIGHTS TO LAND IN PADANG

ABSTRACT

Indonesia is a constitutional state that guarantees legal security, orderliness, and legal protection based on truth and justice. In general, law requires proof that will clearly determine the right and obligation of an individual as the subject of law in the society. Notary is a legal profession that is closely related to the production or drafting of legal proof in the form of deed to fulfill the increasing societal needs for notarial services in numerous banking businesses, land affairs, social affairs and other fields of development in the Republic of Indonesia. One of countless other legal acts that relates to sales and purchase, involving land as the object, does not always take place in a transparent mode and cash-basis. In the case of non-cash sales and purchase intended for land rights transfer, many people are inclined to make sales and purchase deed (or *PPJB*, in short). This study discusses why notaries draft or prepare *PPJB* deeds as an introductory agreement in the transfer of rights to land and what are the responsibilities of notaries if such legal act cannot be realized in order to prepare or draft sales and purchase deeds (or *AJB*, in short) as the prerequisite for land rights transfer. The nature of this study is descriptive-analytical using empirical-juridical approach, while the data obtained through library and field researches. Then, the data is analyzed qualitatively. Results of this study concluded that a notary is authorized to make the *PPJB* Deeds pursuant to Article 15; Paragraph 1 and 2; point 'f.' Whereas, the reasons of drafting *PPJB* include a. Mutually owned but undivided; b. Certificate that has not been specifically designated; c. Unpaid taxes or tax (outstanding taxation). In the case where *PPJB* cannot be realized into *AJB*, due to the failures, on the part of parties involved to fulfill their respective and necessary obligations, the notary cannot be prosecuted since notaries are the authorized legal public service providers who try to resolve the needs of the clients and not just a client in the Deeds. However, a notary can be held accountable for mistakes or actions that are against the law, either intentionally or unintentionally. Legal consequences on a deed that cannot be finalized – from *PPJB* to *AJB* – due to mistakes made by the parties or clients, the deed shall remain valid as authentic deed that binds the parties involved, but if the mistakes were caused by the notary, based on decision made by the judge, with vested legal authority, then the deed is deemed degraded and it only has an underhand legal power, which can be held for compensation.