

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah atas Tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli dari Sertipikat Palsu (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 789/PID.B/2021/PN.SBY) = Legal Protection for Land Buyers from the Actions of Land Deed Officials in Composing Sale and Purchase Deeds Proceeds from Counterfeit Certificates (Study of Surabaya District Court Verdict Number 789/PID.B/2021/PN.SBY)

Ronald Harmoko Awang, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20522117&lokasi=lokal>

Abstrak

Sengketa pertanahan umumnya terjadi karena adanya penipuan yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual atau sebaliknya. Akan tetapi pada penelitian ini terdapat penipuan yang tidak hanya dilakukan salah satu pihak dalam perjanjian, melainkan salah satu pihak yaitu penjual yang bekerjasama dengan PPAT. Mereka melakukan penipuan terhadap pembeli dengan membuat Akta Jual Beli dari sertipikat palsu sebagaimana dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 789/Pid.B/2021/PN.Sby.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini membahas mengenai keabsahan Akta Jual Beli dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah atas tindakan PPAT yang turut serta melakukan penipuan dalam pembuatan Akta Jual Beli dari sertipikat palsu. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan studi dokumen. Tipe penelitian yang digunakan adalah eksplanatoris dengan menganalisis data secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa adanya tindakan PPAT yang turut serta melakukan penipuan dalam pembuatan Akta Jual Beli dari sertipikat palsu menyebabkan Akta Jual Beli yang dibuatnya menjadi tidak sah. Tindakan yang dilakukan PPAT tersebut dapat dituntut secara pidana maupun digugat secara perdata yaitu dengan gugatan pembatalan perjanjian serta ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah. Selain itu PPAT tersebut juga dapat dikenakan sanksi administratif dan sanksi kode etik. Diharapkan terdapat aturan hukum yang mewajibkan pembeli, penjual dan PPAT secara bersama-sama melakukan pengecekan sertipikat pada kantor pertanahan sebelum sertipikat dijadikan dasar pembuatan Akta Jual Beli. Hal ini untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan berupa pembuatan Akta Jual Beli dari sertipikat palsu.

.....Land disputes generally occur due to fraud committed by the buyer against the seller or vice versa. However, in this research there is a fraud that is not only done by one of the parties in the agreement but there is one parties that is the seller who cooperates with PPAT to commit fraud against the buyer by making the Sale and Purchase Deed based on counterfeit certificates as in the case of the Surabaya District Court Verdict Number 789/Pid.B/2021/PN.Sby. Therefore, this research will discuss the legality of the Sale and Purchase Deed and the legal protection for land buyers from the actions of PPAT who participated in committing fraud in making the Sale and Purchase Deed based on counterfeit certificates. The research method used in this thesis is normative juridical by using document study. The type of research used is explanatory by analyzing qualitatively. The result of this research shows that the PPAT was involved in committing fraud during the formulation of the Sale and Purchase Deed proceeding from the counterfeit certificates causing the Sale and Purchase Deed to be invalid. The actions taken by PPAT can be criminally prosecuted or a lawsuit for cancellation of the agreement and compensation can be filed on the basis of

unlawful acts as a form of legal protection for the land buyers. In addition, the PPAT may also be subject to administrative sanctions and code of ethics sanctions. It is hope that there will be a legal rule that obligate the buyer, seller, and PPAT to check the certificate together at the land office before the certificate is used as the basis for composing Sale and Purchase Deeds to prevent land disputes such as composing Sale and Purchase Deeds Proceeds from counterfeit certificates.