

ABSTRAK

Husniah¹

Zainuddin, S.H.,M.H.²

Nur Asyiah, S.H.,M.H.³

Pelaksanaan pembuatan akta diatur pada Pasal 101 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak dan saksi yang terlibat dalam perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun kenyataan di Kecamatan Darul Ihsan Kabupaten Aceh Timur pelaksanaan peralihan hak atas tanah tidak dilakukan di depan PPAT, dan para saksi tidak menandatangani di depan PPATS, tetapi telah ditanda tangani terlebih dahulu di desa.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh camat sebagai PPATS, faktor penyebab saksi dan para pihak tidak hadir di hadapan PPATS, akibat hukum pelaksanaan akta jual beli tidak ditanda tangan di depan PPATS.

Metode yang digunakan adalah yuridis empiris. Penelitian ini terdiri dari studi pustaka (*Library research*) sebagai sumber data utama dan studi lapangan (*field research*) sebagai data pelengkap.

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kecamatan Darul Ihsan Kabupaten Aceh Timur dimulai dari adanya kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan dilakukan pengukuran oleh Keuchik ditandatangani oleh penjual, pembeli dan para saksi tanpa menghadirkan para pihak dan saksi-saksi tersebut sebagai salah satu kewajiban dalam proses pengurusan akta jual beli tanah sehingga tidak memenuhi syarat akta otentik untuk mendapatkan kepastian hukum. Faktor penyebab saksi dan para pihak tidak hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yaitu faktor tidak mengetahui ada kewajiban hadir di depan PPATS, faktor kebiasaan masyarakat yang ingin proses dilaksanakan dengan cepat, faktor rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pengurusan akta jual beli tanah, dan faktor adanya rasa percaya yang kuat pada Keuchik dan Camat. Akibat hukum pelaksanaan akta jual beli tidak ditanda tangan di depan PPATS yaitu transaksi jual beli tanah dapat menjadi batal demi hukum karena dalam perjalanan proses pembuatan akta tersebut terdapat salah satu penyimpangan terhadap syarat formil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPATS baik disengaja maupun karena kealpaan atau kelalaian dari PPATS yang bersangkutan. Selain itu, akta otentik tersebut dapat turun atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan dari akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Disarankan kepada Camat selaku PPATS agar melaksanakan prosedur penerbitan akta sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan, kepada para pihak baik penjual maupun pembeli tanah agar memenuhi syarat formil maupun syarat materil dalam pengurusan akta jual beli tanah agar memiliki akta yang otentik, kepada pemerintah daerah agar meningkatkan sosialisasi hukum mengenai pentingnya memiliki akta otentik terhadap suatu bidang tanah agar terhindar dari sengketa.

Kata Kunci: Pembuatan Akta, Jual Beli Tanah, PPATS

¹ Nama Peneliti

² Nama Pembimbing Utama

³ Nama Pembimbing Kedua