



JIHHP:
Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik

E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000

DINASTI REVIEW

<https://dinastirev.org/JIHHP> ✉ dinasti.info@gmail.com ☎ +62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Keabsahan Akta Jual Beli Terhadap Penjual dibawah Umur yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Firna Afgaretta¹

¹ Universitas Padjajaran, Bandung, Indonesia, firnaa@gmail.com

Corresponding Author: firnaa@gmail.com

Abstract: Author wants to know how the validity of the Sale and Purchase Deed of land rights to underage sellers made by the Land Deed Official and the requirements and procedures that must be carried out by underage sellers in accordance with applicable regulations. The type of research used is normative juridical with the approach of laws, cases, and analysis. Minors are considered incapable so they are not allowed to perform legal acts. If a child who is incapable of acting takes legal action without being represented by a parent or guardian, the action is considered legally invalid. However, the guardianship itself must attach a guardianship determination from the local District Court. The sale and purchase agreement is considered legally invalid because it does not attach a guardianship determination for underage sellers determined by the District Court. This can occur due to errors or omissions by the PPAT, which can cause difficulties for the parties in exercising their rights.

Keyword: *Validity of Deed of Sale and Purchase; Under Age; Not Legally Enforceable*

Abstrak: Penulis ingin mengetahui bagaimana keabsahan Akta Jual Beli hak atas tanah kepada penjual di bawah umur yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta persyaratan dan prosedur yang harus dilakukan oleh penjual di bawah umur sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan analisis. Anak di bawah umur dianggap belum cakap sehingga tidak diperbolehkan melakukan perbuatan hukum. Apabila anak yang belum cakap bertindak melakukan tindakan hukum tanpa diwakili oleh orang tua atau walinya, maka tindakan tersebut dianggap tidak sah secara hukum. Namun perwalian itu sendiri harus melampirkan penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri setempat. Perjanjian jual beli dianggap tidak sah secara hukum karena tidak melampirkan penetapan perwalian bagi penjual di bawah umur yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri. Hal ini dapat terjadi karena adanya kesalahan atau kelalaian dari PPAT, yang dapat menimbulkan kesulitan bagi para pihak dalam menggunakan hak-haknya.

Kata Kunci: Keabsahan Akta Jual Beli; Di Bawah Umur; Tidak Berkekuatan Hukum

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia saat ini. Penggunaan tanah mencakup berbagai aspek kehidupan, termasuk tempat tinggal, pertanian, perkebunan, dan investasi jangka panjang. Pemindehan hak atas tanah merupakan salah satu cara yang paling umum dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh tanah. Hal ini melibatkan proses hukum yang mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain. Proses ini bisa melibatkan berbagai dokumen dan prosedur hukum sesuai dengan hukum yang berlaku. Pemindehan hak atas tanah memerlukan proses yang jelas dan dapat dipertanggung jawabkan. Ini dilakukan untuk memastikan keabsahan transaksi dan melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam proses tersebut. Pemindehan hak atas tanah bisa dilakukan melalui berbagai mekanisme, termasuk jual beli, warisan, hibah, dan sebagainya. Namun, setiap mekanisme ini memerlukan pemenuhan persyaratan hukum yang berlaku dan dapat bervariasi tergantung pada peraturan yang berlaku.

Salah satu cara pemindehan hak atas tanah yang sering digunakan oleh masyarakat adalah Jual Beli Hak Atas Tanah. Tindakan berdasarkan pemindehan hak atas tanah yang melalui jual beli harus dituangkan dalam bentuk akta, yaitu perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). PPAT memiliki peran penting dalam menyusun dan membuat akta jual beli tanah. Akta notaris berisi keterangan, pernyataan para pihak dan dibuat atas kehendak atau permintaan para pihak. Mereka bertanggung jawab untuk memastikan semua prosedur hukum terpenuhi dan bahwa akta tersebut sah secara hukum. Setelah akta jual beli dibuat, proses pendaftaran harus segera dilakukan di Kantor Pertanahan setempat untuk mengamankan hak kepemilikan atas properti tersebut.

Pada umumnya untuk melakukan perjanjian para pihak yang terlibat harus memiliki kapasitas hukum atau cakap untuk melakukan kontrak. Hal ini berarti mereka harus memiliki usia yang memadai dan keadaan mental yang memungkinkan untuk memahami dan menyetujui syarat-syarat perjanjian yang dibuat. Namun berdasarkan beberapa ketentuan dalam peraturan perundangundangan memang masih tidak ditemui keseragaman mengenai usia dewasa seseorang, sebagian memberi batasan 21 (dua puluh satu) tahun dan sebagian lagi 18 (delapan belas) tahun.

Dalam konteks Pasal 330 KUH Perdata, menyatakan bahwa seseorang yang belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan belum menikah sebelumnya. Artinya, seseorang dianggap belum dewasa menurut hukum perdata jika usianya belum mencapai 21 tahun dan belum menikah. Namun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan usia dewasa 21 tahun sudah tidak berlaku lagi. Dalam Pasal 47 jo 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menjelaskan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan masih berada dibawah kekuasaan orang tuanya. Pernyataan tersebut juga ditegaskan dalam Pasal 66 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang menyatakan KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang mengatur tentang perkawinan sejauh telah diatur dalam Undang-undang ini dinyatakan sudah tidak berlaku.

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), seseorang harus minimal berusia 18 tahun atau telah menikah untuk dapat menjadi penghadap Notaris. Ini mengindikasikan bahwa seseorang yang telah mencapai usia 18 tahun atau telah menikah dianggap sudah dewasa secara hukum, dan memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum sebagai subyek hukum. Hal ini menegaskan bahwa usia 18 tahun adalah batas minimal untuk dianggap dewasa dalam konteks hukum di Indonesia.

Anak yang belum mencapai usia dewasa atau dianggap tidak memiliki kapasitas mental atau hukum untuk bertindak secara mandiri disebut tidak cakap untuk bertindak. Hal ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk usia yang belum mencapai batas yang ditetapkan

oleh hukum atau karena keterbatasan mental atau intelektual. Dalam melakukan tindakan hukum, anak yang tidak cakap untuk bertindak harus diwakilkan oleh orang tua atau wali yang bertindak atas nama anak tersebut. Orang tua atau wali bertindak sebagai perwakilan hukum anak dan bertanggung jawab atas tindakan hukum yang dilakukan oleh anak. Jika anak yang tidak cakap untuk bertindak melakukan tindakan hukum tanpa diwakilkan oleh orang tua atau wali, tindakan tersebut dianggap tidak sah secara hukum. Meskipun ada persetujuan dari orang tua, tindakan tersebut tetap dianggap tidak sah karena tidak ada wakil yang sah yang bertindak atas nama anak. Meskipun tindakan hukum yang dilakukan oleh anak yang tidak cakap dianggap tidak sah, tindakan tersebut tidak secara otomatis menjadi batal. Namun, tindakan tersebut dapat dinyatakan batal berdasarkan pembatalan yang diajukan oleh pihak yang terkait, seperti orang tua, wali, atau oleh anak tersebut setelah mencapai usia dewasa.

Pada tanggal 19 Juli 2017, Candra Wibowo, S.E. terjadi kesepakatan untuk membeli tanah tersebut. Kemudian, Candra Wibowo, S.E., Bambang Prihandoko, dan Rahmatika Intan Noermalah membuat akta jual beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 di hadapan PPAT Hayu Muriandari, S.H. Pada waktu itu, Aditya Laksono Kurniawan yang lahir pada tanggal 13 September 1999 saat itu masih berusia tujuh belas tahun. Namun Bambang Prihandoko tidak melampirkan penetapan izin menjual dari Pengadilan Negeri Surakarta dalam melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT melainkan hanya melampirkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat sesuai dengan yang dipersyaratkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Oleh karena itu, Aditya Laksono Kurniawan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk membatalkan jual beli tanah tersebut.

Undang-undang memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang belum dewasa atau tidak cakap berupa hak pembatalan. Mengenai perjanjian yang dibuat oleh seseorang yang masuk dalam kategori tidak cakap, Pasal 1331 KUH Perdata menyatakan bahwa orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat persetujuan, dapat menuntut pembatalan perikatan yang telah mereka buat dalam hal kuasa untuk itu tidak dikecualikan oleh undang-undang.

Berdasarkan latar belakang diatas, kemudian penulis tertarik untuk mengangkat judul penelitian yang dituangkan dalam judul **Keabsahan Akta Jual Beli Terhadap Penjual Di Bawah Umur Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

Menjadi permasalahan menarik untuk diteliti dan dikaji adalah, Bagaimana keabsahan akta jual beli terhadap penjual dibawah umur? dan Bagaimana tanggungjawab PPAT sebagai pihak yang membuat akta jual beli terhadap penjual yang dibawah umur?

METODE

Metode penelitian hukum normatif adalah pendekatan penelitian yang didasarkan pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, dan literatur hukum untuk menganalisis suatu fenomena hukum. Dalam konteks "Keabsahan Akta Jual Beli Terhadap Penjual Di Bawah Umur Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah," metode penelitian hukum normatif dapat digunakan untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan mengevaluasi keabsahan akta jual beli yang dibuat dibawah umur dihadapan PPAT. Penelitian dimulai dengan mengumpulkan peraturan perundang-undangan terkait dengan Kewajiban dan Kewenangan PPAT, seperti Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan pelaksana lainnya. Analisis terhadap norma-norma hukum tersebut dapat memberikan gambaran mengenai kewajiban, hak, dan tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugasnya.

Data yang diperoleh dalam mendukung penelitian ini menggunakan data yang bersifat kualitatif. Analisis kualitatif adalah metode analisis yang bertujuan untuk memahami fenomena atau peristiwa dengan cara mendalam, menggunakan data yang bersifat deskriptif atau kualitatif. Menganalisis sesuatu fenomena sesuai dengan fakta adalah salah satu aspek penting dari analisis kualitatif. Tujuan akhirnya adalah untuk mendapatkan pemahaman yang

mendalam tentang hal yang sedang diteliti, serta untuk membuat generalisasi yang relevan atau menarik bagi bidang penelitian hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Akta Jual Beli Terhadap Penjual Dibawah Umur

Jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan adanya kegiatan jual beli, selanjutnya terjadilah suatu peralihan hak, yaitu peralihan hak atas tanah. Kepemilikan yang dialihkan merupakan suatu peralihan kepemilikan atas tanah terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi pihak lain. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum, perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Proses pembuatan akta jual beli harus mengikuti prosedur yang diatur oleh undang-undang. Proses ini biasanya melibatkan beberapa langkah, seperti penandatanganan perjanjian jual beli, pembayaran harga jual beli, pendaftaran di kantor pertanahan atau badan hukum terkait, dan pemenuhan persyaratan administratif lainnya sesuai dengan hukum yang berlaku. Harus dipastikan semua prosedur tersebut diikuti dengan benar dan lengkap, agar transaksi jual beli dapat diakui secara sah dan dapat memberikan perlindungan hukum kepada kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tersebut.

Anak tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah karena mereka dianggap belum memiliki kecakapan hukum. Dalam hal ini, seorang wali harus ditunjuk untuk bertindak atas nama anak tersebut. Untuk penjual yang masih dibawah umur tentu saja memiliki prosedur yang berbeda dengan penjual yang sudah cukup umur. Seseorang yang masih di bawah umur berusia di bawah 18 tahun dianggap tidak memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi seperti jual beli tanah tanpa izin khusus atau wali yang mewakili mereka. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan mereka karena dianggap belum dewasa secara hukum untuk membuat keputusan yang serius seperti itu.

Perwalian adalah pemberian wewenang kepada seseorang (wali) untuk mengurus orang lain (anak di bawah perwaliannya) atau barang (termasuk harta) dengan tujuan melindungi kepentingan anak tersebut. Wali dalam hal ini memegang tanggung jawab untuk mengurus kebutuhan sehari-hari dan melindungi kepentingan hukum anak tersebut. Seorang wali memiliki kewenangan untuk mengelola harta anak yang di bawah perwaliannya. Hal ini termasuk dalam mengurus harta, seperti membelanjakan, menginvestasikan, atau menggunakan harta tersebut untuk kepentingan anak. Wali diwajibkan bertindak sesuai dengan kepentingan anak dan dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam jual beli atau peralihan hak atas tanah PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan bahwa setiap transaksi tersebut sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam pembuatan akta autentik, PPAT harus memperhatikan berbagai ketentuan dan syarat yang mengatur perbuatan hukum serta pembuatan akta itu sendiri. Dengan memperhatikan ketentuan dan syarat ini PPAT dapat memastikan bahwa akta autentik yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah dan melindungi hak serta kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah. Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh seorang PPAT memang dapat mempengaruhi kekuatan dari suatu akta yang dibuatnya. Dalam proses pembuatan akta jual beli, seorang PPAT harus memastikan bahwa semua syarat yang berkaitan dengan proses jual beli maupun syarat pembuatan akta telah terpenuhi. Syarat-syarat ini telah diatur dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan terkait lainnya. Jika semua syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan telah terpenuhi, maka akta tersebut dapat dikatakan sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebaliknya apabila akta yang dibuat oleh PPAT tidak memenuhi ketentuan yang ada, hal tersebut dapat mengakibatkan kekaburan

kepastian hukum. Kekaburan ini kemudian bisa memicu munculnya sengketa antara pihak-pihak yang merasa dirugikan akibat keberadaan akta tersebut.

Akta harus memenuhi syarat formal yang ditentukan oleh undang-undang, seperti harus dibuat dalam bentuk tertulis, ditandatangani oleh notaris dan para pihak, serta disaksikan oleh saksi-saksi yang memenuhi syarat. Akta PPAT dianggap sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Keotentikan akta ini bergantung pada pemenuhan syarat-syarat formal dan materiil yang ditentukan oleh undang-undang. Apabila ada ketentuan yang tidak dipenuhi, akta tersebut bisa kehilangan kekuatannya.

Perjanjian yang dibuat oleh anak di bawah umur tanpa danya penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri dianggap tidak berkekuatan hukum. Menunjukkan bahwa perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dibatalkan berdasarkan permintaan dari pihak yang belum dewasa atau di bawah pengampuan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1446 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa semua perikatan yang dibuat oleh anak di bawah umur atau orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum. Mereka atau pihak yang mewakili mereka dapat mengajukan tuntutan pembatalan berdasarkan alasan kebelum dewasaan atau pengampuannya. Selain itu pada Pasal 1331 ayat (1) KUHPerdata juga menegaskan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat persetujuan dapat menuntut pembatalan perikatan yang telah mereka buat, kecuali jika ada ketentuan undang-undang yang mengecualikan hal tersebut.

Pembuktian atas ketidak cakapan pihak penjual dalam jual beli hak atas tanah dapat dilihat dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Karena akta PPAT dapat menjadi alat bukti terjadinya perbuatan hukum jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. jika perbuatan jual beli tersebut dilakukan tanpa akta PPAT, maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilangsungkan atau dianggap tidak sah. Hal ini menegaskan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki peran penting sebagai bukti formal atas perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan membuktikan berpindahannya hak atas tanah tersebut kepada pembeli.

Perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum berarti perjanjian tersebut sejak awal tidak memiliki kekuatan hukum sehingga tidak dapat menimbulkan akibat hukum yang diinginkan. Ini bukan sekedar ketidak sepakatan subjektif atau terkait dengan pertimbangan moral, tetapi merupakan ketidak absahan yang ditetapkan. Apabila suatu perjanjian, seperti Perjanjian Jual Beli terkait hak atas tanah tidak memenuhi syarat tujuan, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena itu, perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, yang berarti tidak ada hak, kewajiban, atau perjanjian yang muncul dari perjanjian tersebut.

Tanggungjawab PPAT Sebagai Pihak Yang Membuat Akta Jual Beli Terhadap Penjual Yang Dibawah Umur

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Kegiatan ini termasuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta ini nantinya akan menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dengan kata lain peran PPAT sangat penting dalam proses legal formal yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah atau satuan rumah susun, karena akta yang dibuat oleh PPAT akan digunakan untuk mencatat perubahan yang terjadi dalam data pendaftaran tanah di kantor pertanahan.

Peran PPAT terutama berfokus pada formalitas dari suatu akta otentik. Artinya tanggung jawab utama PPAT adalah memastikan bahwa akta tersebut dibuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga akta tersebut sah secara hukum. Namun tanggung jawab ini tidak mencakup materi atau isi dari akta tersebut. Dalam menjalankan tugasnya PPAT harus bersikap netral dan tidak memihak. Ini berarti Notaris tidak boleh

mempengaruhi atau berpihak pada salah satu pihak yang terlibat dalam pembuatan akta. Selain itu PPAT juga diwajibkan memberikan nasihat hukum kepada klien yang memintanya. Nasihat ini harus berdasarkan hukum yang berlaku dan bertujuan untuk membantu klien memahami aspek hukum yang terkait dengan akta yang dibuat.

Tanggung jawab PPAT tidak berhenti pada formalitas saja. Jika PPAT memberikan nasihat hukum yang kemudian terbukti salah atau menyesatkan dan hal ini menyebabkan kerugian pada salah satu pihak, maka PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban atas kesalahan tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa ada tanggung jawab moral dan profesional yang melekat pada peran PPAT. Meskipun tugas utama PPAT adalah memastikan kepatuhan formalitas hukum, mereka juga harus memastikan bahwa nasihat hukum yang diberikan akurat dan dapat diandalkan. Jika PPAT tidak memberikan informasi hukum yang relevan dan menyebabkan salah satu pihak merasa tertipu atau dirugikan maka PPAT tersebut dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materiil dari akta yang dibuat.

PPAT memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapannya. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan, kecuali jika dapat dibuktikan ketidakbenarannya. Menurut Pasal 1870 KUH Perdata akta PPAT memberikan pembuktian yang sempurna kepada para pihak yang membuatnya. Jika terjadi sengketa terhadap akta tersebut, maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum.

Pembatalan akta PPAT melalui putusan pengadilan tidak hanya terjadi akibat kesalahan atau kelalaian dari pihak PPAT dalam membuat akta, tetapi juga bisa disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian dari para pihak yang terlibat dalam akta tersebut. Kesalahan atau kelalaian ini bisa mengakibatkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Dalam proses perdata, seringkali PPAT berada pada posisi sebagai tergugat atau turut tergugat. Posisi PPAT tersebut memaksa mereka memberikan keterangan seputar aktanya yang kemudian menjadi alat bukti dalam proses peradilan.

Dalam konteks hukum perdata, PPAT sering kali ditempatkan sebagai tergugat atau turut tergugat terkait akta yang dibuat di hadapan atau oleh PPAT tersebut. Namun perlu dicatat bahwa PPAT sebenarnya bukan merupakan pihak dalam setiap akta yang dibuatnya. Setiap orang memiliki hak perdata untuk menggugat dan jika seorang PPAT digugat ia tidak dapat menghindari dari proses hukum tersebut. Jika PPAT tidak hadir maka PPAT harus diputus verstek yang terjadi ketika tergugat atau ikut tergugat tidak hadir dalam sidang, sehingga pengadilan dapat menjatuhkan putusan tanpa kehadiran mereka. Jika putusan verstek merugikan PPAT sebagai tergugat atau turut tergugat, PPAT tidak dapat mengajukan banding melainkan harus mengajukan penolakan (*verzet*). Jika PPAT memenuhi panggilan dan hadir sebagai tergugat atau ikut tergugat, PPAT harus mengikuti proses persidangan. Kehadiran PPAT meskipun hanya beberapa kali dapat mencegah pengadilan untuk menjatuhkan putusan verstek. Dalam menjawab gugatan, PPAT tidak perlu menjawab pokok perkara karena jika melakukannya maka ia harus membuktikan pokok perkara tersebut. Sebaliknya PPAT hanya perlu menjawab dalam bentuk eksepsi terkait kewenangannya sesuai dengan UUJN yang menyatakan bahwa PPAT membuat akta berdasarkan permintaan pihak yang berkepentingan PPAT memiliki tanggung jawab yang besar dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, terutama karena mereka berwenang membuat akta otentik yang memiliki kekuatan hukum. Tanggung jawab mereka sebagai konsekuensi sebagai PPAT dapat dibagi menjadi tiga kategori utama yaitu tanggung jawab perdata, pidana dan administratif Dalam menjalankan tugasnya seorang PPAT diakui sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik, termasuk Akta Jual Beli. Namun, dalam praktiknya, kesalahan atau kelalaian bisa terjadi dalam pembuatan akta-akta tersebut. Kesalahan atau kelalaian ini dapat berakibat pada ketidak patuhan terhadap syarat formil, syarat materil, atau prosedur pembuatannya, yang dapat

menimbulkan konsekuensi sanksi, baik administratif maupun tuntutan ganti kerugian dari pihak-pihak yang merasa dirugikan. Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT, dalam hukum dikenal dengan istilah *beroepsfout*, dapat dikategorikan sebagai ingkar janji (*wanprestasi*) atau perbuatan melawan hukum

Kesalahan yang disebabkan oleh kesengajaan atau kelalaian, seperti kurang hati-hati, tidak cermat, dan tidak teliti, dalam melaksanakan kewajiban hukum oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dapat mengakibatkan terganggunya hak subyektif seseorang. Jika kesalahan tersebut menyebabkan kerugian bagi para pihak yang terlibat, maka PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak. Berdasarkan uraian tersebut, dapat diidentifikasi bahwa PPAT memiliki tanggung jawab yang signifikan dalam pembuatan akta. Apabila akta yang dibuat batal demi hukum, PPAT dapat dikenakan berbagai sanksi administratif. Sanksi-sanksi ini diberlakukan untuk menjaga integritas dan profesionalisme profesi PPAT serta memastikan bahwa akta-akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari uraian di atas adalah bahwa dalam melakukan perbuatan hukum pihak yang belum dewasa memerlukan penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri untuk mewakili kepentingannya. Namun jika dalam pelaksanaannya hanya menggunakan surat keterangan perwalian yang ditandatangani oleh lurah dan camat setempat, tanpa penetapan resmi dari Pengadilan Negeri maka dokumen tersebut dianggap tidak memenuhi syarat hukum yang diperlukan. Oleh karena itu, perjanjian jual beli yang didasarkan pada surat keterangan tersebut bisa dianggap tidak berkekuatan hukum karena tidak memenuhi prosedur hukum yang benar terkait perwalian anak di bawah umur.

PPAT harus menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, ketelitian, dan mematuhi semua peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika dalam pelaksanaan tugasnya PPAT membuat akta yang mengandung kesalahan atau tidak sesuai dengan prosedur hukum, maka PPAT tersebut dapat dianggap lalai. Hal ini bisa berdampak pada pertanggung jawaban hukum dan disiplin terhadap PPAT tersebut. Oleh karena itu, sangat penting bagi PPAT untuk selalu memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya telah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku dan terbebas dari kesalahan yang dapat merugikan pihak-pihak terkait.

REFERENSI

- Achmad Rubaie. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang : Bayumedia.
- Aisyah Rahma Putri.(2023). 'Akibat Hukum Jual Beli Tanah yang Dilakukan Anak dibawah Umur Melalui Akta PPAT'. *Rio Law Jurnal*.Vol.4(2).
- Bekti Farahtika. (2021). 'Akibat Hukum Kelalaian PPAT yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal'. *Indonesian Notary*. Vol 3 No.24.
- Christiana Sri Murni. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hakatas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum*. Vol. 1 (1).
- Dedy, M., Rika, K. (2021). Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Huku. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, Vol. 1 No. 1.
- Dian Ekawati, dkk. (2021). 'Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia'. *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang*. Vol 2 (1).
- Habib Adjie. (2008). *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie. (2017). *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*. Bandung; PT Refika Aditama.

- Helvianto Helmi Saputro.(2021). 'Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kabupaten Kampar Riau'. *Jurnal Dinamika Hukum*.Vol.14(1).
- Marshanda Melati Kusuma. (2024). 'Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual dibawah Umur yang dibuat dihadapan PPAT'. *KABILAH:Journal of Social Community*.Vol 9 No.2.
- Sekar Puspita Arum.(2023). 'Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Milik Anak Dibawah Umur Tanpa Adanya Izin Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt). *Unes Law Review*. Vol.6(2).
- Selamat Lumban G. (2020). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Vol. 11 No. 1.
- Yenita, A., Bambang, S. (2024). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Objeknya Agunan Bank. *Jurnal Kaijian Hukum*. Vol 5 No 2.
- Ratri, P. Lita, T. Adya, P. (2020). Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris. *Jurnal Notarius*. Vol. 13 No. 2.
- Zainudin, H., Farel, A., Riski, T., Aliffia, D. (2023). Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris/Ppat Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Di Kabupaten Pesawaran. *Sol Justicia*. Vol.6 No.1.