

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keabsahan Akta Jual Beli tanah karena Penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019

Keabsahan Akta Jual Beli tanah karena Penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019 yang dikuatkan dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1019 PK/Pdt/2021 dinyatakan tidak sah, karena PPAT dengan sengaja membuat akta jual beli tidak atas dasar ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Jabatan PPAT dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait, mengatur pembuatan suatu akta jual beli. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tidak memenuhi syarat formil dan materil. Syarat materil Pasal 1320 KUHPerdata yaitu kesepakatan. Tidak adanya kata sepakat yang sah antara para pihak, adanya indikasi penyalahgunaan keadaan, serta tidak dilaksanakannya pembacaan akta sebelum penandatanganan sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Secara formil, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian bahwa akta otentik sebagai suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu. Dalam hal ini, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Dengan demikian dapat dikatakan, bahwa Akta Jual Beli No. 022/2011 Objek Sengketa tidak memenuhi syarat formil karena tidak dibacakan PPAT. Sehingga, berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdata, suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakapnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak. Maka, berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut akta jual beli

yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

2. Tanggung Jawab PPAT atas Penandatanganan Akta Jual Beli karena Penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019

Bentuk pertanggungjawaban dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019 dengan sanksi yang dijatuhkan kepada PPAT dituntut secara perdata karena PPAT telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum dimana terdepat beberapa unsur yang harus terpenuhi untuk menuntut pertanggungjawaban, antara lain adanya perbuatan, perbuatan melawan hukum, kesalahan, dikenakan kerugian. Sehingga berdasarkan Pasal 1365 tersebut, PPAT dapat dimintakan ganti kerugian atas kesalahan dalam pembuatan Akta Jual Beli. Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT tersebut menjadi dibatalkan.

B. Saran

1. Dalam rangka menjamin keabsahan akta jual beli tanah serta menghindari risiko hukum sebagaimana dalam Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019 dan Putusan PK Nomor 1019 PK/Pdt/2021, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hendaknya lebih berhati-hati, cermat, dan patuh terhadap ketentuan formil dan materil pembuatan akta, termasuk kewajiban membacakan akta sebelum penandatanganan sebagaimana diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Hal ini penting untuk menjaga integritas akta otentik, menjamin kesepakatan para pihak, serta menghindari cacat hukum yang dapat menyebabkan akta hanya berkekuatan sebagai tulisan di bawah tangan.
2. Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Nomor 3406 K/Pdt/2019, disarankan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) senantiasa melaksanakan kewajibannya untuk membacakan isi akta secara lengkap sebelum penandatanganan oleh para pihak, sebagai bentuk tanggung

jawab hukum dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak. Ketidakpatuhan terhadap prosedur tersebut berpotensi menimbulkan akibat hukum serius, termasuk batalnya akta dan gugatan perdata terhadap PPAT. Oleh karena itu, perlu adanya pengawasan lebih ketat dari instansi pembina serta peningkatan kesadaran profesionalisme dan etika bagi para PPAT guna mencegah terulangnya pelanggaran serupa di masa mendatang.

