

RINGKASAN

Wewenang adalah suatu unsur penting bagi suatu instansi untuk memiliki hak untuk memerintah atau bertindak, tanpa adanya wewenang suatu instansi tidak memiliki hak untuk memerintah atau bertindak, salah satu instansi dan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang yaitu Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, khususnya mengatur mengenai pertanahan. Menjadi suatu permasalahan apabila suatu instansi dan pejabat publik yang sudah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan namun disalah gunakan dalam hal ini terkait dengan penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional atas dasar dokumen akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan lampiran akta perjanjian pengikatan jual beli palsu, salah satunya adalah pada kasus penerbitan sertifikat atas dasar akta perjanjian pengikatan jual beli palsu sebagaimana terdapat dalam Perkara Nomor 436/Pdt.G/2021/PN Sby.

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk menganalisis pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta dan menerbitkan sertifikat atas dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli palsu dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 436/Pdt.G/2021/PN Sby, untuk menganalisis implikasi hukum Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerbitan sertifikat atas dasar perjanjian pengikatan jual beli palsu pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 436/Pdt.G/2021/PN Sby. Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif, dengan menggunakan spesifikasi penelitian inventarisasi hukum positif, dan menemukan hukum *in concerto*, menggunakan data sekunder, dan menggunakan analisis normatif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukan bahwa Majelis Hakim dalam memberikan putusan terkait permasalahan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 436/Pdt.G/2021/PN Sby menyatakan bahwa jual beli terhadap SHM 3088 adalah cacat hukum karena jual beli tersebut dilakukan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 19 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 terhadap SHM 3088 tertanggal 29 Mei 2019, dibuat tidak sesuai dengan yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I. Disamping itu, perbuatan Tergugat I dan juga Notaris dikategorikan sebagai cacat dalam kehendak yaitu penyalahgunaan keadaan dimana Penggugat dalam keadaan tertekan, sedang tidak dalam keadaan merdeka. Sehingga Majelis Hakim memutuskan bahwa akta yang telah dibuat beserta sertifikat yang telah dibalik nama harus dibatalkan. Pertanggungjawaban yang harus dibebankan kepada para pihak, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab secara administrasi dengan membatalkan sertifikat yang sudah terbit dengan atas nama Tergugat I dan mengembalikannya seperti dalam keadaan semula dengan atas nama Penggugat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan PPAT karena apa yang dilakukannya tidak sesuai dengan prosedur yang benar, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan telah tidak jujur serta cermat dan saksama, menyebabkan sengketa atas tanah. Implikasi hukum dari sertifikat yang cacat pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 436/Pdt.G/2021/PN Sby sertifikat yang diterbitkan dengan dokumen yang tidak sah harus dibatalkan melalui proses pengadilan demikian juga terhadap Akta Notaris dan PPAT yang sudah dibuat harus dibatalkan karena akta autentik tersebut dibuat tidak memenuhi syarat materil berupa kesepakatan para pihak yang merupakan sebuah perbuatan melawan hukum.

SUMMARY

Authority is an essential element for an institution to have the right to command or act. Without authority, an institution does not have the legal right to command or take action. One of the institutions and public officials granted authority by law is the National Land Agency (BPN) and the Land Deed Official (PPAT), particularly in matters related to land affairs. A problem arises when an institution or public official misuses the authority granted by legislation, such as in the issuance of land certificates by the National Land Agency based on a sale and purchase deed prepared by a Land Deed Official, which is supported by a false binding sale and purchase agreement. One such case is the issuance of a certificate based on a fraudulent binding sale and purchase agreement, as found in Case Number 436/Pdt.G/2021/PN Sby.

The purpose of this study is to analyze the accountability of the National Land Agency (BPN) and the Land Deed Official (PPAT) in drafting deeds and issuing certificates based on false binding sale and purchase agreements in District Court Decision Number 436/Pdt.G/2021/PN Sby. It also aims to analyze the legal implications for BPN and PPAT in issuing certificates based on fraudulent binding sale and purchase agreements in the same case. The research method used is normative juridical, with research specifications including the inventory of positive law and finding the law in concreto, utilizing secondary data and applying qualitative normative analysis.

Research findings show that the Panel of Judges, in issuing a decision regarding the dispute in the District Court Decision Number 436/Pdt.G/2021/PN Sby, stated that the sale and purchase of SHM 3088 was legally defective because the transaction was based on the Deed of Sale and Purchase Agreement Number 19 and the Deed of Power of Attorney to Sell Number 20 dated May 29, 2019, which were not in accordance with the agreement between the Plaintiff and Defendant I. In addition, the actions of Defendant I and the Notary were categorized as defects in consent, specifically abuse of circumstances, where the Plaintiff was under duress and not in a free state. Therefore, the Panel of Judges decided that the deeds already made, along with the certificate that had been transferred, must be annulled. As for the liabilities of the parties involved, the National Land Agency bears administrative responsibility by canceling the issued certificate under the name of Defendant I and restoring it to its original state under the Plaintiff's name. The Land Deed Official (PPAT) may be subject to dismissal without honor from the position, as their actions did not follow proper procedures. The Land Deed Official in question acted dishonestly, without due care and accuracy, thereby causing a land dispute. The legal implication of the defective certificate in District Court Decision Number 436/Pdt.G/2021/PN Sby is that any certificate issued based on invalid documents must be annulled through a court process. Likewise, the Notarial and PPAT Deeds that were issued must also be annulled, as the authentic deeds were made without fulfilling the material requirement of mutual consent between parties, which constitutes an unlawful act.