

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah peneliti lakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kementerian ATR/BPN Kantor Pertanahan secara umum bertanggung jawab terhadap sertifikat tanah yang di terbitkan. Dalam hal penerbitan sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional melibatkan beberapa tahap yang perlu dilalui, dari tahap pengumpulan dokumen, pengukuran tanah, pembayaran biaya, hingga penerbitan sertifikat, terdapat syarat formil dan materil dalam penerbitan sertifikat, salah satu syarat formil adalah terpenuhinya unsur dalam pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adapun syarat formil dan materil dari pembuatan akta yang sah, untuk syarat materil pembuatan akta adalah terpenuhinya Pasal 1320, dimana harus ada kesepakatan, Namun dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 436/Pdt.G/2021/PN Sby, Pembuatan Akta Jual Beli tidak memenuhi syarat materil dalam pembuatan akta, tidak adanya kesepakatan, dan melanggar klausula yang halal, sehingga berdasarkan peraturan kode etik PPAT Pasal 3 huruf f PPAT telah melanggar ketentuan telah bertindak tidak jujur serta cermat dan saksama dan melanggar ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana PPAT membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, sehingga untuk pertanggungjawaban BPN, BPN harus membatalkan sertifikat yang sudah terbit dan merubah kembali seperti keadaan semula, sementara pertanggungjawaban PPAT dikenakan sanksi pembatalan terhadap akta yang telah dibuat.
2. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 436/Pdt.G/2021/PN Sby, sertifikat yang cacat hukum, baik karena kesalahan administrasi atau cacat yuridis, harus dibatalkan. Pembatalan ini mengikuti aturan dalam Pasal 104 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang mengatur pembatalan hak atas tanah jika terdapat cacat hukum dalam

penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikat tanah, atau jika ada Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. 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. Pembatalan ini dilakukan dengan mengikuti proses hukum yang diatur dalam Pasal 124-133 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dan melalui Pengadilan. Prosedur pembatalan berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap pembatalan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah sah. Sertifikat yang cacat hukum, baik karena pemalsuan maupun kesalahan administrasi, harus dibatalkan untuk menjaga kepastian hukum dan keadilan. Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab untuk melaksanakan pembatalan sesuai dengan keputusan pengadilan yang sudah inkraht. Implikasi hukum dari akta PPAT yang dibatalkan dalam kasus ini dapat bersumber dari perikatannya itu sendiri yang dibatalkan, dan juga hilangnya autentisitas akta PPAT yang dibuat oleh Suyatno, S.H., M.H., dikarenakan akta-akta autentik tersebut dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat yang merupakan sebuah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, yang merupakan alasan Ketiga akta-akta harus dibatalkan. Maka dapat dilihat bahwa disini PPAT tidak menjalankan jabatannya secara jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menerapkan asas kehati-hatian, karena bahkan dari pihak Penggugat tidak tahu menahu mengenai ketiga akta autentik tersebut yang dibuat oleh Notaris dan PPAT. Maka dapat dikategorikan bahwa PPAT Suyatno, S.H, M.H., telah mengabaikan kewajibannya dalam melaksanakan jabatan yang berdasarkan pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT dan juga Pasal 10 ayat 3 PP Nomor 24 Tahun 2016.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan, dan kesimpulan yang telah peneliti lakukan, maka peneliti memberikan saran

1. Disarankan khususnya Kantor Badan Pertanahan Nasional, memperkuat mekanisme pengawasan dan penilaian administrasi terhadap penerbitan sertifikat

tanah guna menghindari kesalahan yang dapat menimbulkan tanggung jawab hukum dan administrasi, baik secara pribadi maupun institusional. Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perlu meningkatkan integritas dan kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya dengan mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan agar tidak terlibat dalam pembuatan akta yang bertentangan dengan kenyataan hukum, seperti akta jual beli simulasi. Penegakan sanksi secara tegas, baik administratif maupun perdata, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Nomor 436/Pdt.G/2021/PN Sby, harus dilakukan secara konsisten untuk memberikan efek jera serta menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

2. Disarankan agar Kantor Badan Pertanahan Nasional lebih cermat dan tegas dalam menilai legalitas dokumen sebelum menerbitkan sertifikat hak atas tanah, serta memastikan seluruh prosedur administratif dan yuridis dijalankan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, guna mencegah lahirnya sertifikat yang cacat hukum. Sertifikat yang terbukti cacat, baik karena pemalsuan maupun kesalahan administrasi, wajib dibatalkan melalui mekanisme hukum sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, untuk menjaga kepastian hukum dan keadilan. Di sisi lain, diperlukan penegakan kode etik dan pengawasan lebih ketat terhadap PPAT agar menjalankan jabatannya bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT. PPAT yang terbukti membuat akta tanpa kehadiran atau sepengetahuan para pihak harus dikenai sanksi tegas, karena tindakan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain dan mencederai kepercayaan publik terhadap profesi hukum.