

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kedudukan warkah dalam transaksi jual beli tanah

Warkah memiliki kedudukan penting dalam menentukan keabsahan peralihan hak milik atas transaksi jual beli tanah. Warkah menjadi alat bukti pertanahan yang membantu untuk membuktikan bahwa proses atau peralihan hak telah terjadi secara sah sehingga warkah tidak terpisahkan dalam transaksi jual beli tanah. Warkah dapat menjelaskan tentang riwayat tanah serta hal-hal yang mendukung kepemilikan akan tanah. Warkah juga berfungsi sebagai alat verifikasi pembuktian dan arsip riwayat kepemilikan tanah yang menjamin kepastian hukum, sehingga pihak yang memiliki warkah yang lebih kuat untuk membuktikan kebenaran status kepemilikan atas bidang tanah akan mendapat kepastian hukum yang lebih kuat. Ketentuan tentang perlu adanya warkah ada pada Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 dan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021, yang intinya menyatakan bahwa PPAT perlu memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertifikat dan catatan lain di kantor pertanahan setempat sebelum pembuatan akta PPAT serta memastikan dan yakin objek tanah yang dialihkan tidak sengketa. Hal-hal ini menjadikan kedudukan warkah penting dan wajib. Tanpa warkah yang lengkap dan sah, peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak dapat diselesaikan dan dapat membahayakan kedudukan pembeli.

2. Prinsip kehati-hatian PPAT terhadap jual beli tanah pada Putusan Nomor: 712/Pdt.G/2022/PN.Tng jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 6164K/Pdt/2024

Pada kasus putusan mengindikasikan bahwa terdapat ketidakpatuhan terhadap ketentuan perundang-undangan dimana PPAT tidak menerapkan

prinsip kehati-hatian dalam proses pengecekan dokumen dan keabsahan objek jual beli. Pada kasus putusan PPAT para Tergugat (Tergugat V) lalai menerapkan prinsip kehati-hatian karena tetap membuat akta jual beli tanpa warkah yang lengkap dan tidak melakukan pengecekan menyeluruh mengenai riwayat tanah, karena tidak menerapkan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, yang menyatakan bahwa PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain di kantor pertanahan setempat sebelum pembuatan akta PPAT dan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa PPAT perlu memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertifikat serta memastikan dan yakin objek tanah yang dialihkan tidak sengketa. Adanya kelalaian terhadap prinsip kehati-hatian tersebut menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT para Tergugat (Tergugat V) menjadi batal demi hukum dan sertifikat atas nama Tergugat III dan Tergugat IV menjadi tidak sah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan, dan kesimpulan, maka peneliti memberikan saran yaitu :

1. Ketika tanah bersertifikat dan diketahui riwayat tanah sebelumnya adalah jual beli maka PPAT memastikan bahwa transaksi itu benar adanya dengan memastikan adanya salinan akta jual beli yang ada pada BPN untuk memastikan bahwa benar sertifikat itu sah kepemilkannya
2. Perlu diterapkan penegakan sanksi administratif secara konsisten terhadap PPAT yang terbukti lalai untuk memberikan efek jera serta memastikan bahwa PPAT menjalankan fungsinya sebagai penjaga kepastian dan ketertiban hukum dalam transaksi tanah