

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan hukum yang telah Penulis uraikan, Penulis menarik kesimpulan bahwa:

1. Dalam melaksanakan jual beli hak atas tanah agar sah dan mengikat, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW yang menyebutkan bahwa harus sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu serta suatu sebab yang halal. Kemudian agar Akta Jual beli tanah bersifat otentik harus memenuhi ketentuan pasal 1868 BW yang memberikan pengertian akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta dibuatnya. Yang dimaksud pegawai umum dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat akta tanah yang membuat Akta PPAT sebagaimana Pasal 1 angka 4 PP no. 24 Tahun 2016 menjelaskan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindaahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu dalam Pasal 38 ayat 1 menjelaskan bahwa akta tersebut dalam pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli yang terdiri atas 2 (dua) lembar, yaitu 1 (satu) rangkap lembar asli lainnya yang akan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan guna kepentingan pendaftaran hak atas tanah yang terkait, sedangkan untuk para penghadap akan diberikan Salinan akta yang sesuai dengan aslinya sebagaimana diatur menurut ketentuan Pasal 21 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998. Penyerahan akta dan dokumen-dokumen tersebut dilakukan oleh PPAT dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta yang terkait ditandatangani sesuai Pasal 103 ayat (1) PMNA No. 3 tahun 1997.

2. Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT ketika membuat Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya apabila terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administrative, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi

delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHPidana.

Tanggung jawab PPAT yang melakukan pelanggaran jabatannya dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Tanggung Jawab Secara Administratif;
 - b. Tanggung Jawab Secara Keperdataan;
 - c. Tanggung Jawab Secara Pidana.
3. Pertanggung Jawaban PPAT di masa yang akan datang atau pada *Ius Constituendum* perlu adanya aturan yang mengakomodir bentuk pertanggung jawaban tersebut secara spesifik pada Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini bertujuan agar pola preventif dari cita-cita Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat terimplementasikan pada kehidupan di tengah-tengah masyarakat yang melakukan sebuah hubungan hukum dengan memakai sarana Akta Otentik. Selanjutnya menyoal tentang regulasi PPAT yang hanya dilandaskan dari Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sudah seharusnya diakomodir oleh DPR RI agar segera masuk ke dalam prolegnas tahun 2024 untuk disetujui lahirnya RUU tentang Profesi PPAT yang kelak bertujuan untuk menimbulkan kesadaran bahwa profesi PPAT mutlak diamankan atas perintah Undang-Undang bukan sekadar Peraturan Pemerintah.

B. Saran

Dari kesimpulan yang telah Penulis jabarkan di atas, maka Penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebaiknya, dalam menjalankan tugasnya untuk membuat akta, PPAT mutlak memegang teguh seluruh norma yang tertuang dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kode Etik PPAT, serta Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Maka dari karena itu diperlukan suatu regulasi bagi PPAT yang mengatur secara rinci dan khusus perihal larangan terkait teknis penandatanganan sebuah akta agar tak terjadi potensi pemalsuan tandatangan oleh para oknum penghadap maupun yang bekerjasama dengan oknum PPAT itu sendiri. Upaya ini demi tercapainya kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan maupun PPAT itu sendiri agar tetap terlindungi dari kerugian dan segala bentuk sanksi yang diterapkan dalam suatu perundang-undangan tertentu.

2. Bagi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Majelis Pengawas Daerah, dan Badan Pertanahan Nasional

Harapannya dan idealnya Lembaga-lembaga PPAT seperti IPPAT dan MPD dapat terus ditingkatkan baik dari sumber daya manusianya, maupun saran dan prasarana untuk mendukung tugasnya, dan juga agar organisasi IPPAT serta MPD lebih objektif, tegas, dan bijak dalam memberikan hukuman kepada PPAT yang telah melakukan pelanggaran agar dikemudian hari PPAT lebih profesional dalam menjalankan tugas profesinya sebagai Pejabat Umum. Selanjutnya Badan Pertanahan Nasional tentu diharapkan

dapat melakukan teknis pengawasan, pemeriksaan, dan pembinaan secara berkala serta mutlak objektif agar PPAT dapat bekerja secara maksimal.

3. Bagi Masyarakat

Untuk masyarakat harus lebih selektif dalam melakukan atau bertransaksi hukum, terutama pada pemeliharaan dokumen-dokumen hukum agar tak terjadi sengketa di kemudian hari. Maka oleh karena itu masyarakat haruslah tegas menolak untuk melakukan praktik-praktik perbuatan melawan hukum apabila ada oknum-oknum PPAT yang membuka peluang untuk melakukannya dengan iming-iming keuntungan besar. Selanjutnya masyarakat haruslah lebih sadar akan haknya serta tidak segan-segan melaporkan segala tindakan menyimpang seperti yang dilakukan oleh oknum PPAT di atas kepada pihak yang berwenang serta berwajib untuk menanganinya agar kelas tidak terjadi lagi penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh PPAT.

