

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diberikan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertanggung jawaban PPAT dalam menjalankan jabatannya dapat dikenakan pertanggung jawaban secara administratif, perdata, atau pidana tergantung pada unsur kesalahan, dan kelalaian seorang PPAT. Dalam kaitannya dengan PPAT yang membuat Akta Jual Beli sebelum terjadinya pelunasan atas obyek jual beli tanah merupakan perbuatan yang termasuk dalam kategori pelanggaran berat yang diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, yakni perbuatan melakukan pembuatan akta yang mengakibatkan sengketa, atau konflik pertanahan, dan dapat dikenakan tanggung jawab hukum secara administratif berupa sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya. Selain pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya, PPAT yang melakukan pembuatan Akta Jual Beli sebelum terjadinya pelunasannya juga dikenakan pertanggung jawaban berupa denda administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 93 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT yang dibuat, dan ditandatangani sebelum terjadinya pelunasan dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah batal demi hukum sehingga tidak lagi memiliki fungsi sebagai alat pembuktian terjadinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Dikatakan batal demi hukum dikarenakan tidak terpenuhinya persyaratan subyektif yang ditentukan dalam Pasal 1320 yakni mengenai obyek perjanjian, dan sebab yang halal sebagaimana terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 155/Pdt.G/2021/PN Bks. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I selaku pembeli tidak memenuhi obyek perjanjian, sebab yang halal. Sehingga Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT yang dibuat, dan ditandatangani sebelum terjadinya

pelunasan dari awal dianggap tidak pernah eksis, sehingga perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, dan tidak bisa dilaksanakan, apabila tetap dilaksanakan maka akan berakibat perjanjian tersebut bertentangan dengan hukum.

## **5.2. Saran**

Beberapa saran yang dapat diberikan berdasarkan uraian kesimpulan diatas adalah:

1. Dalam menjalankan tugas PPAT sebagai pejabat umum, pengawasan terhadap PPAT perlu lebih ditingkatkan, sehingga PPAT dapat lebih memahami batasan-batasan dari kewenangan yang diberikan undang-undang kepada dirinya, agar dapat memberikan tanggung jawab kepada pihak-pihak yang membuat akta dihadapannya secara baik dan adil, serta dapat mengurangi kerugian-kerugian yang timbul terhadap para pihak yang diakibatkan kelalaian PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum.
2. Akta yang dikeluarkan oleh PPAT sebagai pejabat umum haruslah mengikuti standart yang telah ditentukan oleh peraturan-peraturan terkait mengenai tata cara pembuatan akta PPAT, agar tidak menyebabkan akibat hukum dibatalkannya suatu akta yang dikeluarkan oleh PPAT sebagai produk hukum.