

BAB VI PENUTUP

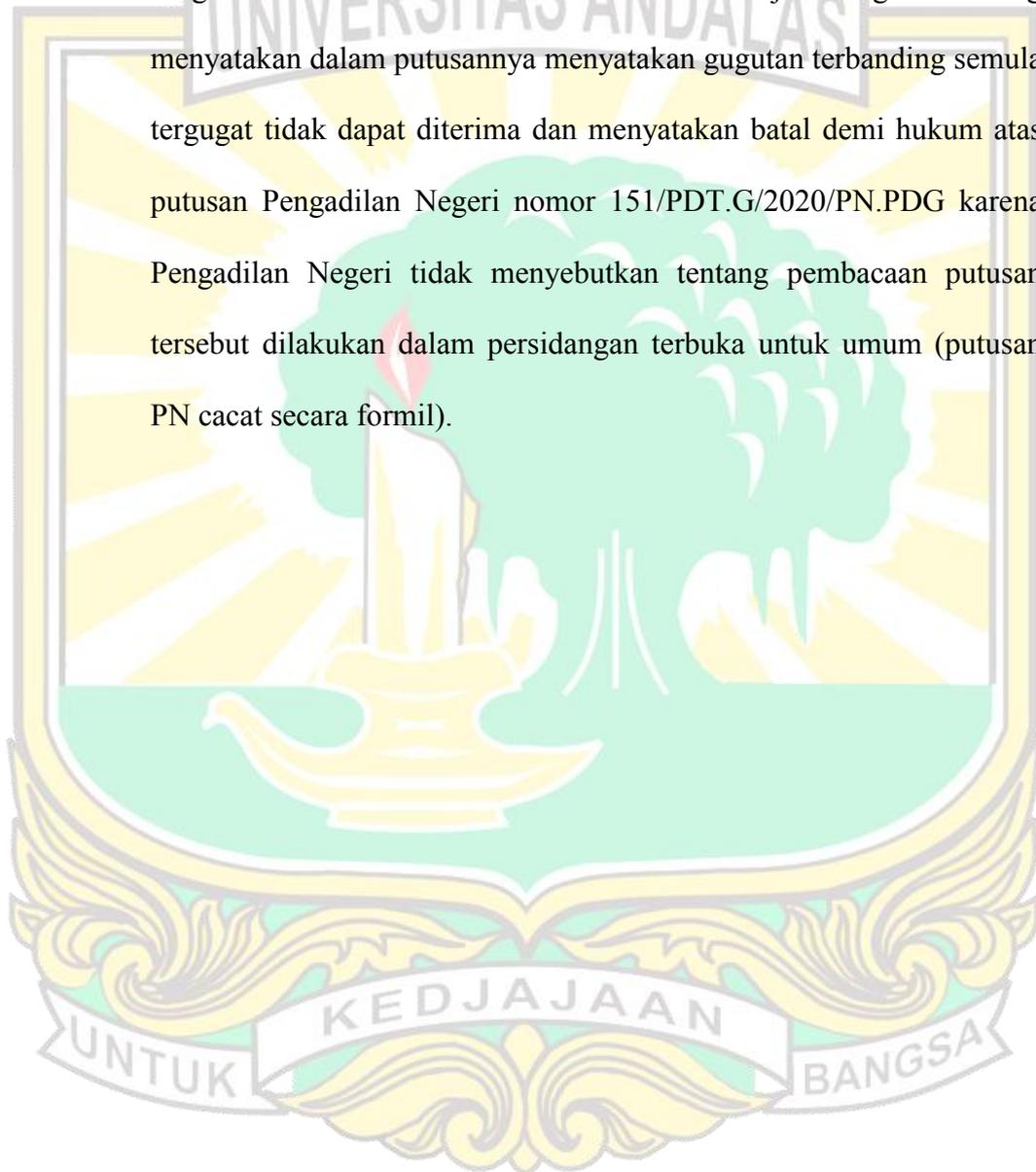
A. Kesimpulan

1. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mana dari perbuatan itu bisa berdampak akibat hukum, maka dari itu sangat diperlukan Pejabat Pembuat Akta yang bisa menyelesaikan permasalahan dari peralihan hak atas tanah tersebut. Jabatan PPAT sangat berperan penting untuk membantu meringankan tugas pemerintah dalam permasalahan pertanah seperti jual beli tanah, tukar menukar, hibah, *inbreng*, pembagian harta bersama, pemberian HGB/Hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan. Itulah tugas Jabatan PPAT dalam persoalan tanah, serta PPAT juga dituntut untuk menjalankan jabatannya harus memakai prinsip kehati-hatian. Hal tersebut biasanya dilakukan dengan cara memastikan syarat-syarat dari para penghadap dan memberikan penjelasan tentang proses dari peralihan hak atas tanah. Semua hal tersebut berguna untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum serta supaya agar kemudian harinya tidak ada lagi tuntutan permasalahan hukum tentang tanah.
2. Implikasi hukum dari perbuatan peralihan hak atas tanah yang bisa mengakibatkan kehilangan hak kepemilikan atas tanah, hal tersebut dapat terjadi apabila pemilik tanah tidak paham atas peralihan hak yang dilakukan. Pada dasarnya peralihan hak tanah yaitu perbuatan hukum memindahkan hak dari penjual ke pembeli secara administrasi

(surat-surat). perbuatan hukum yang mengakibatkan akibat hukum dari peralihan hak atas tanah biasanya dilakukan oleh penjual dan pembeli itu sendiri, yang mana perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual adalah menjual objek tanah yang tidak jelas atau menjual objek yang bukan hak milik dia dan menjual objek berpekaras atau objek yang diperjual belikan sedang dalam perkara, serta perbuatan hukum yang dilakukan oleh pembeli biasa kerap tentang permasalahan pembayarannya. Berbeda dengan hal yang terjadi pada kasus yang penulis angkat pada putusan perkara nomor :151/PDT.G/2020/PN.PDG dan putusan banding Nomor 91/PDT/2021/PT.Pdg yang mana menyatakan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, meski pembayarannya belum lunas walaupun menurut hukum itu sah-sah saja asalkan tidak bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara, baik itu syarat formil dan materil dari syarat sah suatu perjanjian. Tetapi hal yang sebenarnya terjadi bukanlah masalah peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, melainkan permasalahan pribadi antara para pihak penjual itu sendiri yang mana merupakan perbuatan melawan hukum pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

3. Hasil dari putusan hakim Pengadilan Negeri perkara nomor :151/PDT.G/2020/PN.PDG, menyatakan bahwa tergugat

melakukan perbuatan melawan hukum atas peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Sedangkan pertimbangan pengadilan tingkat banding perkara nomor: 91/PDT/2021/PTPDG menyatakan tidak adanya unsur perbuatan melawan hukum dan sengketa dari kasus tersebut. Maka Hakim Majelis tingkat banding menyatakan dalam putusannya menyatakan gugatan terbanding semula tergugat tidak dapat diterima dan menyatakan batal demi hukum atas putusan Pengadilan Negeri nomor 151/PDT.G/2020/PN.PDG karena Pengadilan Negeri tidak menyebutkan tentang pembacaan putusan tersebut dilakukan dalam persidangan terbuka untuk umum (putusan PN cacat secara formil).



B. Saran

1. Dalam membuat akta jual beli, PPAT sebagai pihak diberikan kewenangan oleh Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang PJPPAT, untuk mengalihkan hak dari penjual kepada pembeli yang harus mengetahui kebenaran subjek dan objek yang dipergunakan sesuai dengan pasal 1320. Hal ini dilakukan untuk menghindari perselisihan/tuntutan di antara para pihak yang pada akhirnya berdampak pada PPAT. Selain itu, PPAT juga harus berhati-hati dalam merumuskan setiap pasal dalam akta agar tidak menimbulkan multi tafsir yang dapat merugikan salah satu pihak. Teruntut para pihak yang ingin mengadakan perjanjian peralihan hak milik atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bersikap lebih jujur dan terbuka kepada PPAT atas segala keterangan yang diberikan, agar dapat dituangkan dalam akta PPAT yang memuat keinginan para pihak sesungguhnya.
2. Persoalan implikasi hukum terhadap perbuatan hukum dari kasus di atas, menurut pendapat penulis seharusnya Zul Akhyar melakukan musyawarah terlebih dahulu dengan Nadri, agar mengembalikan uang yang telah dikeluarkan untuk pengurusan atas objek perkara dengan memperlihatkan atau melampirkan kwitansi yang sah. Apabila musyawarah sudah dilakukan tetapi tidak mendapatkan titik terang dari permasalahan barulah dilanjutkan tuntutan ke pengadilan dengan dasar perbuatan melawan hukum pasal 1365 KUHPerdara yang

berbunyi Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Bukan permasalahan dari akta jual beli yang belum lunas pembayarannya, maka disinilah letak kesalahan yang dilakukan oleh Zul Akyar.

3. Demi terciptanya keadilan bukan hanya bagi pihak penggugat, melainkan juga bagi pihak tergugat, maka majelis hakim diharapkan dapat melakukan pemeriksaan dan pembuktian secara mendalam dan menyeluruh terhadap gugatan penggugat sebelum menjauhkan putusan, serta majelis hakim jangan pernah melakukan hal yang fatal seperti yang terjadi pada pengadilan negeri dengan nomor perkara 151/PDT.G/2020/PN.PDG yang mana pengadilan tersebut tidak membacakan putusan di depan umum dan mengakibatkan putusan pengadilan tersebut batal demi hukum.

