

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Ynag Dibuat Oleh Notaris/PPAT di Pengadilan

Pembatalan Akta Jual Beli Tanah tidak dapat dilakukan secara sepihak, tetapi harus dengan Putusan Pengadilan. Untuk itu, pihak yang merasa Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak sesuai dengan kehendak para pihak atau kesepakatan yang telah dibuat, dapat mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri. Dalam suatu proses peradilan, pihak penggugat memiliki kewajiban untuk membuktikan bahwa suatu akta tidak sah, baik ditinjau dari segi lahiriah, formal, maupun materiil. Apabila penggugat tidak mampu membuktikan hal tersebut, maka akta yang dimaksud tetap dianggap sah dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terkait. Namun, jika dalam persidangan terbukti bahwa terdapat unsur cacat dalam salah satu aspek tersebut, maka akta dapat dinyatakan batal atau dibatalkan oleh hakim melalui putusan pengadilan.

2. Pertimbangan Hakim terhadap putusan Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg dalam membatalkan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT

Putusan Hakim dalam perkara ini menyatakan Akta Jual Beli Nomor 50/2016 tanggal 29 Januari 2016 tidak sah karena adanya cacat kesepakatan antara para pihak dan dapat dibatalkan karena seluruh unsur dari Pasal 1320 serta 1338 KUHPerdata. Dari awal terjadinya perjanjian, terjadi pihak Tergugat I dan Tergugat II berjanji akan membayar sisa pembayaran jual beli tanah senilai Rp.24.750.000,-(dua puluh empat juta

tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) setelah sertifikat hak milik di balik nama secara lisan. Namun pihak Tergugat tidak pernah melaksanakan janji tersebut kepada pihak Penggugat, yang berarti pihak tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi.

Penggugat dapat memberikan bukti-bukti yang terdiri dari Kwitansi pembayaran, Akta Jual Beli Asli, sertifikat hak milik asli serta dapat menghadirkan dua orang saksi. Hakim melihat bahwa setelah angka Rp20.000.000,-(dua puluh juta rupiah), Penggugat masih bisa membuktikan ada pembayaran Kwitansi sebanyak Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Tergugat, yang artinya harga tanah memang bukan Rp20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) tetapi lebih dari Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah).

3. Akibat Hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Padang Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg Terhadap Akta Jual Beli

Akibat hukum yang timbul adalah Akta Jual Beli dapat dibatalkan dan menjadi tidak sah, berarti semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula sebelum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan. Sehingga pihak lain dalam perjanjian yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak yang lain wajib mengembalikannya.

Untuk Serifikat Hak Milik, berdasarkan putusan pengadilan, Majelis Hakim meminta kepada BPN agar melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 4700/Kelurahan Balai Gadang SU tanggal 13 Desember 2013 Nomor: 00218/2013 atas nama Rasyidah ke atas nama Masril Djamir karena perjanjia jual beli antara penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dibatalkan

B. Saran

1. Seharusnya sebelum melakukan pembuatan Akta Jual Beli Tanah di depan Notaris/PPAT, para pihak yang ingin melakukan perbuatan tersebut haruslah memastikan dan menyelesaikan pelunasan harga jual beli tanah tersebut. Jika memang tidak bisa melakukan pembayaran dalam waktu yang dekat, Para Pihak dapat membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu.
2. Meskipun Notaris/PPAT tidak memiliki kewajiban untuk menyelidiki kebenaran materiil terhadap hal-hal yang dikemukakan oleh penghadap, notaris harus tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian agar tidak merugikan salah satu pihak dan terjadinya gugatan pembatalan di kemudian hari.

