

BAB 3

PENUTUP

2.3. Simpulan

Dari apa yang telah dikemukakan pada Bab I dan Bab II dari penulisan Tesis ini, maka Penulis menyimpulkan :

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta PPAT sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan perolehan hak atas tanah kepada BPN. Akan tetapi Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat yang berwenang tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan apabila ada syarat subyektif dan syarat obyektif dalam Pasal 1320 KUH-Perdata yang tidak terpenuhi. Ketiadaan pemenuhan syarat subyektif akan mengakibatkan akta jual beli tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik dengan demikian menurut Pasal 1266 ayat (1) KUH-Perdata syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian timbal balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 ayat (2) KUH-Perdata menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian tersebut harus dengan putusan hakim. Selanjutnya Pasal 1266 ayat (3) KUH-Perdata menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan walaupun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian. Pembatalan Akta Jual Beli di depan Pengadilan tersebut disebabkan pada saat penandatanganannya pihak pembeli telah ditipu oleh pihak penjual, dimana penjual tanah yang telah menjadi milik pihak lain. Hal ini bertentangan dengan Pasal 1321 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa suatu kesepakatan itu sah apabila diberikan tidak karena kekhilafan, atau tidak dengan paksaan, ataupun tidak karena penipuan. Dalam tindak penipuan tersebut terdapat unsur kesengajaan yang mengakibatkan pihak lawan sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tersebut.

Dalam hal ini berarti tidak boleh ada penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya.

2. Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 03/PDT.G/2008/PN. PDG, tanggal 7 Juli 2008 tidak sepenuhnya benar karena dalam memutus perkara ini Pengadilan Negeri Padang hanya memakai KUH-Perdata. Seperti yang telah kita ketahui bersama bahwa obyek perkara dalam kasus ini adalah mengenai tanah, maka sudah seharusnya selain KUH-Perdata juga berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai hukum tanah nasional dijadikan dasar pertimbangan hukum oleh Majelis hakim dalam memutus perkara tersebut. Selanjutnya mengenai tanah yang menjadi obyek perkara tersebut tidak dilakukan proses balik nama dari para Tergugat A kepada Penggugat sehingga para Tergugat menjual lagi kepada Tergugat B. Hal tersebut disebabkan jual beli obyek perkara itu antara Penggugat dengan para Tergugat dilakukan tidak dihadapan Pejabat yang berwenang sehingga Penggugat tidak memiliki bukti apapun sebagai pemilik dari tanah obyek perkara tersebut. Dengan demikian pada saat PPAT membuat akta jual beli antara Para Tergugat A dengan Tergugat B, obyek jual beli masih terdaftar atas nama Para Tergugat A di Kantor Pertanahan yang pada akhirnya menimbulkan perkara perdata ini.

2.4. Saran

Dalam putusan Pengadilan Negeri Kota Padang Nomor : 03/PDT.G/2008/PN.PDG tanggal 07 Juli 2008 tersebut seharusnya menyatakan bahwa para Tergugat B berhak mendapat pembayaran ganti rugi atas tanah seluas 340 m² dari para Tergugat A karena terbukti bahwa para Tergugat A itu telah dengan sengaja melakukan penipuan dalam jual beli tanah seluas 14.752 m² tersebut yang mana hal tersebut diatur dalam Pasal 1236 KUH-Perdata. Ganti rugi tersebut dapat berupa pembayaran harga tanah seluas 340 m² dari para Tergugat A kepada Tergugat B. Dengan demikian tanah yang dibeli oleh Tergugat B tersebut hanya seluas 14.412 m². Selanjutnya jual beli atas tanah hendaklah

dilakukan dengan itikad baik dari para pihak dan mengikuti semua peraturan normatif yang ada serta dilakukan dihadapan yang berwenang yaitu PPAT. Hal tersebut agar menghasilkan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sehingga tidak dibatalkan dengan putusan pengadilan karena bertentangan dengan suatu akta di bawah tangan. Masyarakat yang belum mempunyai pengetahuan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah dan berikut perbuatan hukum mengenai atas tanah harus mendapat penyuluhan baik dari pemerintah maupun dari PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Dan kepada para PPAT didalam menjalankan kewajibannya agar lebih berhati-hati, walaupun terhadap klien yang sudah menjadi langganan dari PPAT tersebut. Hal ini guna menghindari adanya unsur penipuan dan terjadinya kasus-kasus untuk kemudian hari.

