

BAB IV

PENUTUP

4.1. Simpulan

a. Sesuai dengan Pasal 1 ayat (4) PP No. 24 Tahun 2016, AJB merupakan akta yang dibuat oleh PPAT dan menjadi bukti telah dilakukannya perbuatan hukum menyangkut hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Namun demikian, putusan Hakim tentang syarat sahnya satu Perjanjian berdasar Pasal (1320) KUHPer maka AJB No. 26/X/P/JB/1989 tanggal 10 Oktober 1989 dianggap batal demi hukum. Hal ini disebabkan tidak dipenuhinya unsur-unsur yang mendukung syarat sahnya sebuah perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal (1320) KUHPer yang terdiri dari 4, yakni:

- 1) Adanya kata sepakat dari para pihak;
- 2) Kelayakan para pihak untuk membuat sebuah perjanjian;
- 3) Adanya perihal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Pada AJB No. 26/X/P/JB/1989 tanggal 10 Oktober 1989 tersebut nyata-nyata bahwa pihak Penggugat tidak mengetahui adanya peralihan dalam bentuk transaksi jual beli atas tanah yang dimilikinya kepada Tergugat. sehingga dengan demikian tidak pernah terjadi adanya kesepakatan antara para pihak. Dengan pembatalan yang bersumber dari putusan pengadilan No. 38/Pdt.G/2020/PN KDR maka AJB tersebut tidak lagi memiliki kekuatan hukum. Secara definitif hal ini berarti bahwa berlandaskan

putusan pengadilan yang berkekuatan tetap dan mengikat tidak terjadi pengalihan hak atas tanah dengan proses jual beli dari Penggugat kepada Tergugat I.

- b.** Proses balik nama adalah salah satu tahapan dalam serangkaian proses Pendaftaran Tanah yang merupakan amanah Pasal (19) UUPA. Proses balik nama dilakukan setelah terjadinya pengalihan hak atas tanah melalui perjanjian hibah, pewarisan, jual beli, serta merger dan akuisis dua perusahaan. Terhadap semua perikatan tersebut, diwajibkan adanya akta PPAT sebagai alat bukti dengan kekuatan hukum paling kuat. Mencermati kasus dengan Putusan No. 38/Pdt.G/2020/PN KDR dimana AJB No. 26/X/P/JB/1989 tanggal 10 Oktober 1989 dianggap batal oleh keputusan Hakim, maka proses Balik Nama menyangkut kepemilikan tanah dengan Setifikta Hak Milik No. 324 gambar situasi No. 578 tahun 1984 dari Penggugat ke Tergugat dianggap tidak pernah terjadi. Pada saat yang sama, berdasar Putusan Pengadilan itu maka kepemilikan sebidang tanah yang terletak di desa Burengan, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri tersebut adalah tetap berada di tangan Penggugat.

4.2. Saran

- a.** Sebagai seorang Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait tindakan hukum mengenai hak atas tanah, sudah selayaknya menjalankan tugas, fungsi dan kewenangannya tersebut dengan selalu merujuk kepada aturan perundang-undangna yang berlaku dan tertuang dalam KUHPer, UU Pokok Agraria, PP No. 24 Tahun 1997, dan PP No. 24 Tahun 2016. Rujuan ini akan memberikan kepastian hukum

kepada PPAT itu sendiri sebagai maupun pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perikatan atau perjanjian pengalihan hak atas tanah dan satuan rumah susun.

- b. Sesuai asas tanggung jawab hukum dan asas *pacta sunt servanda* yang tertuang dalam Pasal (1338) KUHPer, maka siapapun yang melibatkan diri dalam suatu perikatan atau perjanjian hendaknya berangkat dengan itikad baik dan mendasarkan tindakannya pada pemikiran bahwa apapun yang dilakukan mengandung unsur konsekuensi dalam bentuk pertanggung jawaban hukum. Hal ini sejalan dengan aturan yang terdapat pada Pasal (1365) KUPer yang menyatakan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum memiliki kewajiban untuk membayarkan ganti rugi sebagai akibat yang timbul dari kesalahannya tersebut.

