

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

Teori kepastian hukum dan teori tanggungjawab yang digagas oleh Hans Kelsen yang selanjutnya dirumuskan oleh Peter Mahmud Marzuki dengan metode penelitian normatif. Dalam karya ilmiah ini, penulis memakai pendekatan kasus berupa Putusan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 19 Agustus 2020 dengan nomor perkara 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg, dan pendekatan konspetual tentang peraturan perundang-undangan peralihan hak atas tanah serta pendapat dari ahli hukum. Maka penulis berdasarkan penelitiannya didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Putusan majelis hakim tidak didasarkan pada pertimbangan yang utuh mengenai fakta-fakta hukum persidangan, proses peralihan tidak sejalan dengan asas dan undang-undang serta peraturan pemerintah tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli, untuk mewujudkan kepastian hukum putusan pengadilan sifatnya final dan mengikat maka seharusnya ada titik singgung atau ratio desindendi antara fakta-fakta dalam persidangan dan pertimbangan hukum. Menurut penulis majelis hakim hanya berpegang pada fotocopi akta jual beli yang telah dilegalisasi oleh PPAT, bentuk minuta ataupun turunan minuta asli tidak pernah dihadirkan dalam persidangan, sehingga alat bukti itu tidak mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat serta kekuatan alat bukti itu hanyalah alat bukti permulaan, terhadap

alat bukti permulaan tidak cukup kuat untuk dijadikan pertimbangan dalam putusan. Keabsahan akta jual beli diatur berdasarkan pada dua hal yaitu kewenangan dan tata cara peralihan hak, Kewenangan-kewenangan itu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan tata cara peralihannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pada pokoknya peraturan-peraturan diatas menegaskan, bahwa akta jual beli dibuat dihadapan PPAT, PPAT wajib untuk membacakan akta jual beli sebelum akta ditandatangani, para pihak harus menghadap dihadapan PPAT dalam waktu yang seksama. PPAT berkewajiban untuk memeriksa data fisik dan data yuridis sertipikat yang selanjutnya dilakukan verifikasi pada badan pertanahan, terkait dengan BPHTB dan

PPh, menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/Pmk.03/2016 Tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Pasal 9 (1) Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk: a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Ayat (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1). Banyaknya pelanggaran formil seperti para pihak tidak menghadap, tanda tangan tidak dalam waktu yang sama dan dilakukan dihadapan pegawai PPAT, sertipikat asli tidak pernah ditunjukkan kepada PPAT untuk selanjutnya dilakukan verifikasi di kantor pertanahan, serta akta tidak dibacakan oleh PPAT itu semua adalah kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan PPAT sebagaimana yang diamanatkan negara

melalui peraturan perundangan tersebut diatas. Begitu juga pelanggaran-pelanggran yang bersifat materiil seperti sertipikat masih dalam jaminan bank, tidak ada kwitansi atau alat bukti bayar yang dibenarkan oleh undang-undang yang menunjukkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli dan kesemuanya bertentangan dengan kewenangan dan tata cara pembuatan akta jual beli. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, *Maka penulis pada kesimpulannya menyatakan akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 yang dibuat pada taggal 5 maret 2015 tidak sah.*

2. Akta jual beli yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang dan bertentangan dengan kepentingan umum, maka kedudukan akta jual beli tersebut batal demi hukum, dan akibat batalnya akta jual beli, maka status dan keadaannya dikembalikan seperti semula, terhadap akta jual beli tetap menjadi minuta PPAT dan harus disimpan sebagai protokol serta diberikan keterangan bahwa akta tersebut batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan, pihak-pihak yang merasa dirugikan bisa mengajukan gugatan pengadilan negeri terhadap kerugian yang dideritanya. atau yang tidak menerima putusan tingkat pertama dapat melakukan upaya hukum banding. *Akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 yang dibuat pada taggal 5 maret 2015 tidak dibuat dengan prosedur sesuai peraturan-perundang tersebut pada kesimpulan nomor 1, Sehingga kewajiban PPAT untuk melihat sertipikat asli dan kemudian diverifikasi*

*dikantor badan pertanahan, para pihak harus menghadap atau berhadapan dengan PPAT, kewajiban PPAT untuk membacakan akta, kewajiban PPAT harus melihat kwitansi pembayaran dan ketentuan-ketentuan yang mengatur kewajiban dan kewenangannya dilanggar, atas pelanggaran-pelanggaran terhadap undang-undang dan bertentangan dengan kepentingan umum maka akta jual beli aquo adalah batal demi hukum.*

#### **4.2. Saran**

Berikut saran dan pendapat yang dapat penulis berikan sebagai masukan terhadap isu hukum dalam penelitian ini:

1. Putusan pengadilan dengan sendirinya mendeskripsikan profil seorang hakim terhadap tingkat kecerdasan dan intelektualitas yang dimilikinya, rumusan "*ratio decidendi*" dalam putusan, penalaran hukum "*legal reasoning*" dan argumenasi hukum "*legal argumentation*" hendaknya mengadili semua bagian gugatan dan memberikan alasan hukum yang cukup, terpenting lagi bahwa hakim adalah wakil Tuhan dibumi untuk memberikan rasa keadilan bagi pencari keadilan hendaknya memegang teguh kode etik dan sumpah jabatan yang merupakan pancaran moral, sehingga nurani seorang hakim mejadi kekuatan terakhir dalam melaksanakan tugas dan kewenangan yang diberikan. Dalam peristiwa kongkrit pembuktian formil juga harus memperhatikan proses peristiwanya, sehingga keterangan dari para pihak dan alat bukti yang dihadapkan pada sidang pengadilan mempunyai nilai.

2. Moralitas, etika dan sumpah jabatan hendaknya dipegang teguh dan melekat pada setiap individu pejabat pembuat akta tanah yang diberikan amanah oleh negara, salah satunya membuat akta jual beli, bilamana prasyarat dalam pembuatan akta jual beli tidak dipenuhi, berdasarkan kewenangannya PPAT harus tegas menolak, memang diperlukan sebuah integritas dan pembaruan konsep akta otentik dengan prosedur kongkrit yaitu dengan menggunakan teori akta otentik pancasila, yang syarat muatan kebenaran prosedur dan keadilan prosedur, sehingga prosedur-prosedur yang kekongkritannya dapat dibuktikan penulis menamakannya dengan nama akta otentik pancasila.

