

BAB IV

PENUTUP

4.1 KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dijelaskan mengenai akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum berdasarkan hukum perdata di Indonesia dapat disimpulkan bahwa dua perkara yang menjadi contoh kasus, yakni Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 25/Pdt.G/2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 27/Pdt.G/2024 merupakan suatu perbuatan melanggar hukum dikarenakan telah memenuhi 5 unsur yang tercantum pada pasal 1365 KUHP. Pada perkara pertama, akta jual beli yang disusun tanpa pengetahuan serta tanda tangan asli pihak pemilik asli tanah. Dalam perkara kedua, akta jual beli dibuat ketika pihak yang tercantum sebagai penjual sedang berada di luar negeri dan tidak pernah memberikan kuasa. Akta-akta tersebut kemudian digunakan untuk membalik nama sertifikat tanah dan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut. Akibat hukum atas akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum yaitu batal demi hukum. Hal ini disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap berlaku secara sah menurut Ketentuan dalam Pasal 1320 KUHP, terutama pada unsur kesepakatan bersama antara pihak-pihak terkait (syarat subjektif) dan suatu sebab yang halal (syarat objektif). Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan namun apabila ketentuan objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu secara otomatis dianggap tidak sah menurut

hukum. Dengan demikian, segala akibat hukum yang lahir dari akta tersebut termasuk surat bukti kepemilikan yang dikeluarkan berdasarkan akta tersebut juga kehilangan legalitasnya.

Adapun upaya penyelesaian yang bisa dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan, melalui litigasi dan dan Non Litigasi. Jalur litigasi ditempuh melalui proses pengadilan dengan mengajukan gugatan perdata perbuatan melanggar hukum dan melalui tahapan persidangan hingga putusan berkekuatan hukum tetap guna membatalkan akta yang cacat hukum dan mengembalikan hak atas kepemilikan tanah yang seharusnya berada pada pemilik asli tanah tersebut. Sementara itu, jalur non litigasi mempunyai beberapa metode penyelesaian seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli. Non litigasi memberikan alternatif yang lebih cepat, hemat biaya, dan mengedepankan musyawarah. Dalam konteks pertanahan, mediasi merupakan bentuk penyelesaian yang paling relevan, karena penyelesaian melalui mediasi dapat difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana telah diatur pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 yang memiliki kewenangan administratif dapat membantu penyelesaian secara komprehensif dan adil.

4.2 SARAN

Sebagai hasil akhir dari penelitian ini, terdapat beberapa saran yang dapat penulis berikan yaitu :

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Diperlukan kehati-hatian dan ketelitian dalam melaksanakan tugas pembuatan akta jual beli tanah. PPAT wajib memastikan bahwa seluruh proses penyusunan akta jual beli tanah langsung di hadapan para pihak yang bersangkutan, disertai keabsahan identitas, dokumen pendukung, serta kesesuaian kehendak para pihak. Diharapkan tidak terjadi lagi pembuatan akta yang hanya mengandalkan keterangan sepihak, apalagi tanpa kehadiran salah satu pihak.

2. Bagi Masyarakat

Penting bagi setiap pemilik tanah untuk memahami proses hukum dalam transaksi jual beli tanah serta pentingnya keterlibatan langsung dalam setiap tahapan. Pemilik tanah disarankan untuk tidak mudah memberikan dokumen asli, serta memastikan bahwa setiap proses peralihan hak dilakukan secara transparan dan sah. Selain itu, masyarakat juga perlu meningkatkan literasi hukum agar tidak menjadi korban dalam praktik-praktik penyalahgunaan akta atau pemalsuan dokumen pertanahan.