

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan terhadap putusan Nomor 331/Pdt.G/2022/PN.Btm, mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli di bawah tangan pada peralihan hak atas tanah, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Majelis Hakim dalam putusannya pada perkara Nomor 331/Pdt.G/2022/PN.Btm menyatakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara M dan WG yang dilakukan dengan cara oper kredit adalah sah dan Majelis Hakim memutuskan M merupakan pemilik sah hak atas tanah dan bangunan tersebut karena M adalah pembeli yang beriktikad baik. Menurut penulis, jual beli tanah dan bangunan tersebut bertentangan dengan Pasal 11 ayat (2) poin g UUHT yang melarang peralihan obyek hak tanggungan oleh pihak debitur tanpa adanya izin dari pihak kreditur, karena jual beli oper kredit antara M dan WG dilakukan secara di bawah tangan, artinya jual beli tersebut dilakukan tanpa adanya izin dari pihak Bank BTN Batam. Namun demikian, karena M dengan iktikad baik telah melunasi pembayaran kepada Bank BTN Batam, sehingga kepentingan Bank BTN Batam tidak dirugikan maka larangan pada ketentuan Pasal 11 ayat (2) poin g UUHT dapat digugurkan.

Putusan Majelis Hakim sudah tepat dengan menyatakan jual beli tanah dan bangunan antara M dan WG adalah sah.

2. Majelis Hakim dalam putusan nya menyatakan M adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan pada perkara Nomor 331/Pdt.G/2022/PN.Btm. Majelis Hakim akan tetapi tidak mempertimbangkan dan memutuskan terkait dengan permohonan memerintahkan kepada Bank BTN Batam untuk menyerahkan sertipikat HGB No. 11557 kepada M. Menurut penulis, putusan yang menyatakan bahwa M adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan seharusnya diikuti dengan perintah kepada Bank BTN Batam untuk menyerahkan sertipikat HGB No. 11557 kepada M. Menurut penulis, Bank BTN Batam dapat menyerahkan sertipikat HGB tersebut kepada M atas dasar putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa M adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan dengan sertipikat HGB No. 11557 agar nantinya dikemudian hari tidak menimbulkan permasalahan baru antara M dan Bank BTN Batam, sehingga antara M dan Bank BTN Batam mendapatkan kepastian hukum.

B. Saran

Menurut penulis hendaknya setiap perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT guna mempermudah proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Bagi pembeli beriktikad baik, sebaiknya tidak melakukan transaksi jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan, menimbang bahwa kemungkinan tidak dapat dilakukannya pembuatan akta otentik dikemudian hari karena tidak diketahuinya keberadaan penjual sangat dimungkinkan. Pemerintah seharusnya dapat membuat suatu peraturan perundang-undangan yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik dalam proses peralihan hak atas tanah. Para penegak hukum dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan disamping melihat peraturan perundang-undangan, sebaiknya juga memperhatikan yurisprudensi yang ada agar dapat memutuskan suatu putusan yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi segala pihak yang berperkara.