

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN LBH mengenai Perbuatan Melawan Hukum terhadap jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Majelis Hakim dalam pertimbangannya hanya mengkualifisir perbuatan Tergugat I dengan kriteria melanggar hak orang lain namun tidak menyebutkan hak mana dan seperti apa yang dilanggar. Berdasarkan hasil penelitian, hak yang dilanggar adalah hak subjektif berupa hak atas harta kekayaan berdasarkan Pasal 570 KUHPerdata. Dimana Tergugat I telah menerima dan menikmati uang pembayaran dari Penggugat. Selain melanggar dengan hak subjektif orang lain, Tergugat I melakukan hal yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya. Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga perjanjiannya batal. Akibatnya, pembayaran yang diterima Tergugat I dianggap sebagai pembayaran tak terutang, sehingga muncul kewajiban kepada Tergugat I untuk mengembalikan uang yang tidak seharusnya terima. Dengan demikian, Tergugat I telah melanggar Pasal 1360 KUHPerdata. Majelis hakim telah sesuai dalam memutus Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

2. Majelis hakim dalam pertimbangannya tidak menjabarkan syarat ganti rugi dalam Pasal 1365 KUHPPerdata, namun memutus ganti rugi. Berdasarkan hasil penelitian, Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, dengan kriteria melanggar hak subjektif orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Adanya kesalahan, yaitu Tergugat I menjual tanah tanpa hak. Adanya kerugian senilai Rp20.000.000,- (tahun 2005) yang dialami Penggugat. Serta terdapat hubungan kausal, dimana perbuatan Tergugat I yang menjual hak atas tanah tanpa hak mengakibatkan kerugian secara langsung. Dengan demikian, seluruh syarat ganti rugi telah terpenuhi sehingga Tergugat I dapat dikenai pertanggungjawaban ganti rugi kepada Penggugat. Hakim memutus ganti rugi yang harus dibayar Tergugat I senilai Rp190.000.000,- (tahun 2023) yang didasarkan pada perkembangan nilai emas untuk memberi keadilan bagi Penggugat berdasarkan Putusan MA RI Nomor 610/Sip/1968. Hakim pada putusannya telah sesuai dengan memutus gugatan ganti rugi terhadap Tergugat I.

B. Saran

1. Hakim dalam memutus sebuah perkara Perbuatan Melawan Hukum seyogyanya menjelaskan secara rinci terkait kriteria Perbuatan Melawan Hukum yang dilanggar serta menjabarkan syarat ganti rugi yang terpenuhi oleh Tergugat I sebagai dasar untuk menentukan Tergugat I dapat dimintai pertanggungjawaban ganti rugi. Sehingga putusan yang dihasilkan dapat mudah dimengerti oleh para pihak, beralasan dan adil.

2. Sebelum melakukan jual beli hak atas tanah, pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut berada di bawah kewenangan penjual. Hal ini didasarkan pada sifat publisitas yang melekat pada hak atas tanah. Terhadap jual beli hak atas tanah harus melalui PPAT guna menjamin kepastian hukum dan keperluan balik nama. Selain itu, bagi seluruh pemilik hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik, sebaiknya segera mendaftarkan tanah agar memperoleh sertifikat hak milik. Mengingat bahwa, mulai tahun 2026 *letter C*, girik dan petuk tidak lagi dapat dijadikan sebagai alas hak milik.

