

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan yaitu:

- 1) Hukum tanah di Indonesia diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Mengenai jual beli hak atas tanah dilakukan menurut Hukum Agraria Nasional yang menggunakan konsepsi dasar hukum adat yaitu jual beli yang bersifat tunai, terang, dan riil. Artinya bahwa peralihan hak atas tanah terjadi ketika sudah dilakukan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Berkenaan dengan jual beli bangunan yang ada diatasnya, UUPA menganut asas pemisahan horizontal yang berarti hak atas tanah tidak otomatis mencakup bangunan di atasnya. Bangunan dianggap terpisah dari tanah sehingga jual beli tanah biasanya tidak termasuk bangunan kecuali ada kesepakatan khusus. Penjual harus menunjukkan bukti kepemilikan tanah dan bangunan secara terpisah dan transaksi harus mencakup kedua hak tersebut secara jelas.
- 2) Hakim dalam mengabulkan gugatan ganti rugi sudah tepat karena sudah memenuhi semua syarat dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu adanya perbuatan melawan hukum yakni melanggar hak subjektif orang lain yakni jual beli tanpa izin dari Pemilik (Penggugat) yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat menempati rumahnya, adanya kesalahan yaitu dengan sengaja menjual rumah dan tanah Penggugat padahal hanya boleh menempati saja, adanya kerugian berupa Penggugat tidak dapat menempati rumahnya, dan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat dari perbuatan Tergugat melakukan Jual Beli tanpa izin Penggugat. Dengan demikian, gugatan ganti kerugian yang dikabulkan adalah hanya meninggalkan obyek sengketa.

B. Saran

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blambangan Umpu Nomor 24/Pdt.G/2023/ PN Bbu dalam memutus perkara sebaiknya lebih memperhatikan dan menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum menyebutkan bahwa perbuatan dari Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) melakukan perbuatan melawan hukum dalam pertimbangan hukumnya, namun dijelaskan terkait unsur-unsur perbuatan melawan hukum apa saja yang terpenuhi dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga terdapat kejelasan dalam pertimbangan hukum hakim.

