

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan terhadap putusan Nomor 1/Pdt.G.S/2024/PN.Ban, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dari hasil penelitian, perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor: 1/Pdt.G.S/2024/PN.Ban hanya sah menurut Pasal 1320 KUHPer atau yang sah hanya perjanjian konsensuil untuk mengadakan jual beli karena telah adanya kesepakatan diantara kedua pihak yang dibuktikan dengan Tergugat mengakui telah menerima uang muka dari Penggugat dan menandatangani kuitansi kesepakatan dan pembayaran uang muka tanggal 16 Oktober 2023 atau baru memenuhi syarat materil jual beli hak atas tanah. Oleh karena itu kuitansi tanggal 16 Oktober 2023 sah dan mengikat dan dapat digunakan sebagai dasar gugatan wanprestasi, sementara dalam kasus ini belum dipenuhi syarat formil dalam peralihan hak atas tanah sesuai peraturan pelaksanaan UUPA, yaitu dalam PP No. 24 Tahun 1997. Hal ini disebabkan jual beli tersebut tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT sehingga berakibat belum terjadi peralihan hak atas tanah.
2. Hakim dalam memutus perbuatan Tergugat wanprestasi adalah karena telah adanya perjanjian yang sah dan mengikat diantara kedua belah

pihak berdasarkan Pasal 1320 KUHPer dan adanya kelalaian dari Tergugat berdasarkan Pasal 1234 KUHPer dengan tidak melakukan prestasi yaitu melanjutkan jual beli tanah dengan cara menolak uang pelunasan dari Penggugat, sehingga dikatakan sebagai wanprestasi. Menurut penulis, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi yang dilakukan Tergugat hanya terhadap perjanjian konsensuil untuk mengadakan jual beli, bukan terhadap jual beli hak atas tanah. Hal ini disebabkan jual beli hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Agraria tidak mengenal adanya wanprestasi karena dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT adalah bukti bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah telah terjadi dan hak milik telah berpindah.

B. Saran

1. Menurut penulis, seharusnya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim dalam petitumnya untuk memerintahkan kedua belah pihak membawa perjanjian tersebut ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual Beli setelah Tergugat menerima pelunasan dari Penggugat dan Tergugat menyerahkan sertifikat tanah yang kemudian mendaftarkan peralihan tersebut ke Kantor Pertanahan. Hal ini bertujuan agar perjanjian jual beli tersebut menjadi sah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan agar Penggugat dapat mendapatkan haknya yaitu kepemilikan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian.

2. Menurut penulis, sudah sepatutnya setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah termasuk jual beli harus dilakukan dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditindaklanjuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Hal ini dimaksudkan sebagai landasan proses pendaftaran serta peralihan hak atas tanah sehingga hak dan kepentingan hukum penjual maupun pembeli dapat terjamin dan terlindungi serta terhindar dari potensi permasalahan di kemudian hari.

