

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Keabsahan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan bangunan secara lisan adalah perjanjian yang sah jika melihat melalui perjanjiannya dari Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, akan tetapi dalam melaksanakan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah maka Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan juga harus mengikuti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang sudah menentukan jika setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena jual beli yang dilakukan di bawah tangan tidaklah dapat didaftarkan. Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara lisan juga melanggar Syarat Formil dalam suatu perjanjian sebab masih ada formalitas lain yang diatur dalam Undang - Undang yang harus dipatuhi. Sehingga perjanjian formil tidak cukup bila hanya berdasarkan pada asas konsensualisme, jika perbuatan hukum yang wajib dilakukan dalam bentuk formal tertentu yang diwajibkan oleh Undang - Undang tidak dipatuhi, maka berakibat bahwa perbuatan hukum tersebut batal demi hukum. Dalam jual beli tanah yang belum besertifikat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yaitu tak pasti

peralihan hak atas tanah, tak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya.

2. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor **331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim**, Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan dan juga amar putusan menurut penulis kurang tepat. Sebab dalam Perjanjian jual beli tanah dan bangunan secara lisan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat perjanjian yang sah karena memenuhi syarat sah nya perjanjian menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, akan tetapi melanggar syarat formil dalam suatu perjanjian, sebab perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh Undang - Undang juga mengisyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum. Lalu dalam Pertimbangan dan putusan hakim lainnya menurut penulis sudah sesuai dengan ketentuan yang ada, sebab benar bahwa tergugat dalam melakukan pembatalan secara sepihak tidak sesuai dengan ketentuan yang ada karena tidak ada kesepakatan antara kedua belah pihak dan pembatalan tidak dimintakan kepada hakim pengadilan. Alat bukti yang digunakan yaitu Alat bukti transfer juga sesuai dengan ketentuan yang ada dan diperbolehkan dijadikan sebagai alat bukti dipersidangan, Perbuatan Melawan hukum juga merupakan hal yang tepat dalam kasus ini karena pembatalan tersebut memanfaatkan posisi lemah atau keadaan merugikan dari pihak lawan di luar dari pelaksanaan kewajiban yang diatur dalam perjanjian yang ada. Pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain,

bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku juga termasuk Perbuatan Melawan Hukum.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis mengajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Rekomendasi kepada pemerintah, dikarenakan masih banyaknya kasus jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah karena masih banyaknya masyarakat yang tidak mengetahui dengan baik dalam melakukan prosedur jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang ada, maka juga perlu diadakan penyuluhan hukum yang intensif kepada masyarakat agar mereka mengerti cara melakukan jual beli tanah dan bangunan dan akhirnya masyarakat dalam melaksanakannya sesuai dengan prosedur yang ada.
2. Rekomendasi kepada masyarakat, agar meningkatkan kesadaran akan pentingnya melakukan perjanjian sesuai dengan ketentuan yang ada terutama perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang akan memiliki kerugian yang cukup besar ketika terjadinya sengketa. dalam pelaksanaan jual beli secara lisan sebaiknya dilakukan dengan prinsip terang dan tunai yang di maksud dengan terang yaitu di dalam melaksanakan suatu perjanjian secara lisan seharusnya ada saksi yang mendampingi sedangkan tunai yaitu pembayaran di lakukan secara cash. Jika pembayaran di lakukan tidak tunai maka harus ada pencatatan atau nota pembayaran yang harus

ditandatangani hal tersebut dilakukan sebagai bukti tulis jika nanti terjadi permasalahan hukum yaitu wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

