

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Simpulan

Berdasarkan dari hasil pembahasan yang telah diuraikan diatas maka penulis menarik kesimpulan :

1. Perjanjian jual beli tanah sama dengan jual beli pada umumnya dimana subjek hukum memiliki peranan penting dalam pembentukan perjanjian dalam menentukan prestasi-prestasi yang akan diperjanjikan sesuai dengan kesepakatan yang dikehendaki oleh pihak penjual dan pembeli. Dimana jika suatu prestasi tersebut tidak terpenuhi maka akan terjadi nya ingkar janji/wanprestasi. Penentuan wanprestasi/ingkar janji dalam perjanjian jual beli tanah, dimana wanprestasi terjadi pada saat salah satu pihak baru dianggap lalai yaitu ditandai dengan lewatnya waktu atau apabila sudah ada surat teguran pernyataan lalai dari pihak lain kepada pihak yang lalai. Teguran tersebut dilakukan dalam tenggang waktu yang layak bagi pihak yang lalai untuk memenuhi prestasinya, tenggang waktu yang diberikan dilandai dengan asas itikad baik.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli tanah yang tidak dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT, menurut penulis adalah perbuatan atau kegiatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap hak dan kepastian hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum terhadap penggugat dalam kasus putusan nomor 35/pdt.g/2020/pn.bla ini hanya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam kasus ini penggugat dapat membuktikan bahwa ia merupakan pembeli yang beritikad baik dimana dalam proses pencatatan peralihan hak penggugat berusaha mencari penjual akan tetapi tidak ditemukan didalam atau

diluar republik indonesia bahkan tidak dapat dihubungi serta pembeli telah memiliki barang bukti yang kuat berupa kwitansi pembelian dan sertifikat hak milik nomor 870 serta telah menguasai tanah tersebut setelah perjanjian jual beli dilakukan. Dengan bukti yang dipegang oleh pembeli dalam persidangan pembeli memiliki kekuatan hukum yang tetap dan dapat melaksanakan pencatatan peralihan/ balik nama sertifikat hak milik di kantor pertanahan.

3. Penyelesaian kasus wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah di kabupaten blora dalam putusan perkara Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Bla diselesaikan dengan cara litigasi (pengadilan) hakim mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dengan *verstek* (tanpa dihadiri tergugat/ kuasa hukumnya), untuk menGhadiri persidangan. Berjalannya persidangan dengan tidak dihadiri terguagat/ kuasa hukumnya tentu tidak ada pernyataan keberatan yang dilakukan oleh pihak penggugat, maka hakim memutuskan bahwa pihak terguagat selaku penjual telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan hakim meberikan izin serta memerintahkan turut tergugat untuk melangsungkan proses balik nama di kantor pertanahan kabupaten blora guna untuk mendapatkan kekuatan hukum tetap atas sebidang tanah yang dibeli oleh penggugat dari tergugat.

## **B. Saran**

1. Bagi pembeli yang ingin melakukan jual beli tanah sebaiknya melakukan jual beli dihadapan PPAT/notaris dan tidak melakukan transaksi jual beli dibawah tangan karena tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagaimana diatur dalam undang-undang pokok agraria (UUPA) bahwa pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta jual beli tanah (PPAT) yang memiliki kekuatan yang kuat dan tidak akan mempersulit pembeli dalam proses balik nama saat didaftarkan di kantor pertanahan.

2. Pada kehidupan masyarakat di kabupaten b lora masih banyak kegiatan jual beli tanah tanpa akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT yang pada akhirnya akan menimbulkan sengketa atau masalah setelah terjadinya jual beli tanah tersebut.
3. Perlunya peningkatan kesadaran pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang pentingnya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT.