

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

1. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah merupakan bagian penting dari upaya menciptakan kepastian dan keadilan dalam hukum pertanahan di Indonesia. Secara normatif, hukum positif Indonesia, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, telah mengatur prinsip-prinsip yang memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang melakukan transaksi tanah secara sah, terbuka, dan berdasarkan itikad baik. Dalam beberapa putusan, dalil-dalil pembeli ditolak meskipun transaksi telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan pembeli telah bertindak dengan kehati-hatian. Hal ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara prinsip perlindungan hukum secara normatif dengan penerapannya dalam proses peradilan. Banyak faktor yang memengaruhi kondisi tersebut, mulai dari kelemahan sistem administrasi pertanahan, tidak terbukanya riwayat tanah, hingga perbedaan interpretasi hakim dalam menilai itikad baik.
2. Dalam proses pembuktian dalam persidangan, hakim menemukan dalil gugatan penggugat kabur (*obscure libel*). Penggugat mengklaim objek jaminan (sertipikat tanah) diperoleh melalui jual beli, tetapi bukti dan keterangan saksi justru menunjukkan sertipikat diserahkan sebagai jaminan hutang piutang. Jika sertipikat tanah tersebut didapatkan dari

jual beli harus harus memenuhi syarat hukum adat (tunai, terang, dan nyata). Namun, tidak ada bukti tertulis atau akta yang membuktikan transaksi jual beli, sehingga hakim menyimpulkan syarat hukum adat tidak terpenuhi. Dan ketidakhadiran Tergugat dan Ahli Waris Tergugat (debitur) telah meninggal, dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya, menghambat proses balik nama sertipikat karena persetujuan pemilik atau ahli waris diperlukan.

Jaminan seperti sertipikat hak atas tanah. Perjanjian yang dibuat secara tertulis dan memenuhi syarat-syarat hukum akan memberikan perlindungan yang lebih baik bagi para pihak.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya hindari membuat perjanjian secara lisan terutama untuk transaksi besar , khususnya yang melibatkan objek seperti sertipikat hak atas tanah, dibuat secara tertulis dan disahkan oleh notaris atau pejabat yang berwenang. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa perjanjian tertulis akan memberikan kepastian hukum (legal certainty) dan memudahkan proses pembuktian (burden of proof) di hadapan pengadilan apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Dan sebaiknya penggugat menggunakan jasa kuasa hukum yang kompeten untuk menyusun gugatan dengan jelas dan lengkap, serta memastikan semua bukti yang diperlukan tersedia. Secara teoritis pembeli seharusnya mendapatkan perlindungan hukum apabila di kemudian hari muncul sengketa atau klaim dari pihak lain terhadap tanah yang dibelinya

2. Dalam hal ini, meskipun perjanjian lisan dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum berdasarkan asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Sebaiknya perjanjian jual beli dibuat secara tertulis karena Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata tidak menjelaskan secara signifikan mengenai bentuk-bentuk perjanjian serta fungsinya.

Oleh karena itu, perlu diperjelas kegunaannya sesuai dengan kegiatan yang dilakukan. Sebagai contoh, perjanjian tertulis sebaiknya digunakan untuk kegiatan-kegiatan tertentu seperti perjanjian jual beli dengan nominal besar, wajib menggunakan perjanjian tertulis agar pada saat terjadi wanprestasi, proses pembuktian di pengadilan dapat dilakukan dengan lebih mudah dan efektif. Sementara perjanjian lisan dapat digunakan untuk transaksi yang lebih sederhana atau nilai nominal kecil.