

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akibat Hukum bagi Pembeli Hak atas Tanah yang Belum Dibalik Nama

Akibat hukum bagi pembeli hak atas tanah yang belum di balik nama Sertifikat Hak Milik atas pembelian tanah di Sungai Penuh dalam Putusan Nomor 59/Pdt.G/2022/PN Spn yaitu tidak mendapatkan kepastian hukum, karena adanya unsur wanprestasi dalam perjanjian jual beli yang dilakukan antara antara Ibu Mulyana sebagai penjual dan Bapak Elen Masrida sebagai pembeli terlambat dalam pemenuhan prestasi dalam hal ini terlambat dalam memberikan Sertifikat Hak Milik yang menjadi hak pembeli sebagai pemilik baru, akibat dari wanprestasi ini adalah perjanjian tetap ada, tetapi Bapak Elen Masrida ingin mendapatkan pemenuhan prestasi yaitu diberikannya Sertifikat Hak Milik, yang pada akhirnya diberikan setelah bertahun-tahun dari adanya transaksi jual beli tersebut. Bapak ELen Masrida tidak mendapatkan kepastian hukum karena untuk mengajukan proses baliknama memerlukan identitas Ibu Mulyana sebagai pihak penjual. Sebab tujuan dari pendaftaran itu sendiri untuk mendapatkan kepastian hukum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 32 angka 1 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat apabila terjadi tuntutan di pengadilan maka semua keterangan dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kuat.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak atas Tanah yang Belum Dibalik Nama

Perlindungan hukum secara *preventif* dapat diperoleh melalui pemenuhan prosedur formil dalam transaksi, seperti dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan PPAT, serta penguasaan fisik terhadap objek tanah tersebut. Hal ini memberikan bukti awal bahwa pembeli memiliki itikad baik dan telah melakukan transaksi secara sah menurut hukum. Selain itu, penguasaan fisik atas tanah serta dokumen pendukung lainnya seperti kuitansi pembayaran dan surat pernyataan penjual dapat memperkuat posisi hukum pembeli apabila terjadi sengketa.

Sedangkan secara *represif*, perlindungan hukum bagi pembeli dapat diperoleh melalui jalur litigasi, yaitu mengajukan gugatan ke pengadilan guna mendapatkan pengakuan hak. Dalam kasus yang dianalisis, yakni Putusan Nomor 59/Pdt.G/2022/PN Spn, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa meskipun pembeli belum melakukan balik nama atas sertifikat tanah, pembeli tetap sah sebagai pemilik karena telah membayar lunas dan menguasai tanah tersebut berdasarkan akta jual beli yang dibuat secara sah. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan memandang substansi keadilan dan itikad baik sebagai unsur penting dalam perlindungan hak-hak keperdataan.

Perlindungan hukum semacam ini pada dasarnya merupakan manifestasi dari asas *pacta sunt servanda* dalam hukum perdata, serta sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Selain itu, prinsip keadilan,

kepastian, dan kemanfaatan dalam hukum juga menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan kepada pihak pembeli yang belum membalik nama, namun telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai pembeli secara sah.

B. Saran

1. Bagi Pembeli

Pembeli hendaknya tidak menunda proses balik nama sertifikat setelah terjadi transaksi jual beli. Meskipun telah dibuat akta jual beli secara sah, proses balik nama merupakan langkah penting untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum secara maksimal. Selain itu, pembeli juga perlu lebih proaktif dalam memahami prosedur pertanahan dan memanfaatkan jasa notaris/PPAT yang berpengalaman agar seluruh aspek administrasi dapat terpenuhi secara lengkap dan sah.

2. Bagi Penjual

Penjual hendaknya bersikap kooperatif dalam membantu pembeli menyelesaikan proses balik nama. Peran penjual tetap penting terutama dalam proses verifikasi dan penyampaian dokumen, serta dalam memberikan persetujuan yang dibutuhkan oleh kantor pertanahan. Ketidaksiapan penjual dalam menyediakan dokumen atau memberi persetujuan dapat menjadi sumber sengketa di kemudian hari.

3. Bagi Pemerintah dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Pemerintah, khususnya melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), perlu meningkatkan penyuluhan hukum kepada masyarakat terkait pentingnya balik nama sertifikat dalam setiap transaksi jual beli tanah. Selain itu, perlu dilakukan pembaruan regulasi yang lebih responsif terhadap praktik-praktik hukum di masyarakat, termasuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang belum membalik nama namun telah melaksanakan kewajiban secara penuh. Penyederhanaan prosedur administrasi juga penting untuk mendorong masyarakat segera menyelesaikan proses balik nama. Dan juga biaya pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh masyarakat dan biaya pajak yang lebih sedikit.

4. Penjabar Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Untuk para PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar lebih berhati-hati dalam pembuatan Akta Jual Beli.