

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian yang diuraikan sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Perkara Nomor 93/Pdt.G/2019/PN.Bdg berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak terlindungi oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ini, bahkan peraturan ini dapat menggugurkan atau dianggap tidak sah jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan secara dibawah tangan.
2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya agar jual beli tanah dan bangunan dengan menggunakan bukti kuitansi dapat mempunyai kekuatan hukum pasti adalah dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri. Dengan putusan pengadilan dapat memberikan kepastian hukum kepada Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya (Penggugat) sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan diatasnya. Dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya dapat

melakukan peralihan hak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang ada. Majelis hakim dapat memutuskan jual beli dinyatakan sah, dan Pembeli dalam hal ini Penggugat dapat bertindak untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT sebagai Pembeli sekaligus Penjual berdasarkan putusan Pengadilan Negeri tersebut.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, maka penulis memberikan suatu saran adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum di Indonesia bagi Pembeli tanah dan bangunan menggunakan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya belum terlaksana dengan baik. Kasus gugatan Pembeli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui keberadaannya yang ditolak oleh Pengadilan Negeri Bekasi (Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 547/Pdt.G/2019/PN Bks) dan diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Bandung (Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 488/PDT/2020/PT.BDG), hal ini menunjukkan tidak adanya perlindungan hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik. Sehingga seharusnya majelis hakim dalam memberikan putusan seharusnya memperhatikan fakta yang terungkap dalam persidangan dan pada saat penilaian alat bukti surat seharusnya menilai dengan sebaik mungkin, dan melihat dari seluruh aspek hukum positif yang berlaku di Indonesia..
2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Pembeli jual beli tanah dan bangunan dengan bukti kuitansi yang Penjual tidak diketahui

keberadaanya, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti adalah dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri untuk memberikan kepastian hukum kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Namun alangkah lebih baiknya saat transaksi jual beli tanah beserta bangunannya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2010
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Bandung, 2013.
- Ali, Achmad (et.al), *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2010.
- Burhanudin, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Gema Sakti, Bandung, 2011
- Gatot Supramono, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2017.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- Kurnia Ghazali, *Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta, 2013
- M. Fauzan dan Baharuddin Siagian, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi*, Kencana, Jakarta, 2017.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Grafika, Bandung, 2015.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Aditya Bakti, Bandung, 2015
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Mertokusumo dan Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009.

- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Deripkartawinata, *Hukum Acara Perdata*, Cipta Pustaka, Jakarta, 2012.
- Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2013.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Setiono, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, 2004
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 20010.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2009.
- Wahyu Sasongko, *Ketentuan-ketentuan pokok hukum perlindungan konsumen*, Bandar Lampung, Universitas Lampung, 2017.
- Zen Abdullah, *Intisari Hukum Perdata Materil*, Hasta Cipta Mandiri, Yogyakarta, 2012.

Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Jurnal, Hasil Penelitian dan Sumber Internet:

<http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-perjanjian-jual-beli.html>, diakses pada 17 Maret 2022, Pukul 19.00 WIB.

Mia Henika Putri, *Bukti Kuitansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 673 PK/Pdt/2012)*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, Tahun 2018, <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/43095/1/MIA%20HENIKA%20PUTRI-FSH.pdf>, diakses pada 20 Maret 2022, Pukul 14.00 WIB.

Petrus Susanto, *Kekuatan pembuktian jual beli tanah atas dasar kwitansi dan sertifikat (studi kasus antara Nyonya Yulita dengan Christian)*, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Tahun 2009, <http://repository.untar.ac.id/5675/>, diakses pada 20 Maret 2022, Pukul 14.30 WIB.