

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan mengenai Keabsahan Putusan Hakim Sebagai Pengganti Akta Jual Beli Rumah susun bukan hunian akibat wanprestasi (Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Pdg), sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa:

1. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara mengenai wanprestasi pada perjanjian pengikatan jual beli 2 (dua) unit satuan rumah susun bukan hunian antara Bapak Oslan M Noer (Penggugat) dengan PT. Cahya Sumbar Raya (Tergugat) pada putusan nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Pdg mengabulkan petitum penggugat seluruhnya dengan verstek. Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan antara Bapak Oslan M Noer dan PT. Cahya Sumbar Raya sah menurut hukum karena memenuhi syarat perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdota, serta posita yang diajukan penggugat relevan sehingga hakim menilai tergugat tidak mempunyai itikad baik dalam perjanjian jual beli, maka hakim menyatakan tergugat wanprestasi terhadap penggugat dengan dasar hukum yang terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdota.
2. Putusan hakim dapat digunakan sebagai syarat untuk peralihan hak atas tanah atau satuan rumah susun tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Dengan dasar hukum yang digunakan pada pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan putusan hakim Nomor

182/Pdt.G/2022/PN.Pdg Bapak Oslan M Noer dapat melakukan peralihan hak tersebut sekaligus proses balik nama pada sertifikat hak milik atas suatu rumah susun nomor 774 dan 775, karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) memiliki kedudukan dan kekuatan pembuktian yang sama sebagai akta otentik. Akta jual beli dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPAT) sedangkan putusan dibuat oleh pejabat negara (hakim), yang dapat digunakan sebagai peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

B. Saran

1. Bagi aparat penegak hukum, khusus Hakim hendaknya dalam menetapkan suatu putusan diharapkan mempertimbangkan semua aspek yang termuat didalam persidangan, serta dasar-dasar hukum yang jelas terkait pengabulan permohonan yang menjadi landasannya sehingga hakim dalam memberikan putusan terhadap perkara tersebut dapat dirasa adil terhadap semua pihak.
2. Bagi penggugat/pembeli yang melakukan peralihan hak tanpa adanya akta jual beli disarankan untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri agar didapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar untuk didaftarkan peralihan hak. , dengan memperhatikan isi posita dan petitum dalam gugatan, agar isi amar putusannya dapat ditindaklanjuti serta mengikat Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi pemerintah yang bertugas melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah.
3. Bagi peneliti selanjutnya yang berminat disarankan perlu diteliti

lebih lanjut untuk dapat melakukan pengkajian dari ketidakjelasan pengaturan mengenai putusan hakim yang menggantikan akta jual beli terhadap kepastian hukum dan penyelesaian sengketa pada proses peralihan hak tanpa adanya akta jual beli.

