

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

1. Hubungan hukum para pihak dalam Perjanjian Jual Beli dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk yang pertama adalah hubungan hukum terkait utang piutang dengan jaminan yang dilakukan oleh Siti Ruqoyah dengan KSU Arta Berkat Abadi (Turut Tergugat). Hubungan hukum selanjutnya adalah hubungan hukum pinjam meminjam yang dilakukan oleh Siti Ruqoyah dengan Achmad Marzuki. Hubungan hukum yang terakhir adalah hubungan hukum jual beli Sertifikat Hak Milik melalui perantara dari pegawai KSU Arta Berkat Abadi yang dilakukan oleh Siti Ruqoyah dengan Risawattie (Penggugat). Menurut analisis penulis, hubungan hukum yang terdapat dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk. telah sesuai dengan aturan yang berlaku. Yaitu hubungan hukum bersegi satu (*Eenzijdige Rechtsbetrekkigen*) yang diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan. Hal ini sesuai dengan hubungan hukum pinjam meminjam sertifikat antara Siti Ruqoyah dengan Achmad Marzuki. Hubungan hukum selanjutnya adalah hubungan hukum bersegi dua (*Tweezijdige Rechtsbetrekkigen*) yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini telah sesuai dengan hubungan hukum jual beli yang sebagai syarat

pinjaman utang piutang dengan jaminan sertifikat yang dilakukan oleh Siti Ruqoyah dengan KSU Arta Berkat Abadi. Hubungan hukum yang terakhir adalah hubungan hukum antara satu subjek dengan subjek hukum lain, hubungan hukum ini berhubungan dengan hak milik atau *Eigendomsrecht* yang diatur dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini telah sesuai karena setelah dilakukannya proses jual beli tersebut maka Risawattie melakukan pemindahtanganan dan proses balik nama terhadap tanah yang telah dibelinya dari Siti Ruqoyah tersebut. Dengan demikian Risawattie adalah pembeli akta dengan jaminan utang dari Siti Ruqoyah.

2. Keabsahan Akta Jual Beli Nomor 85 Tahun 2017 didasarkan pada pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk. Dasar pertimbangan didasarkan bukti-bukti yang ada yaitu bukti yang ada pada Penggugat dan Tergugat serta keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat. Sehingga hakim menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 85 Tahun 2017 yang dikeluarkan oleh Notaris Andy Andrianto adalah akta otentik yang memenuhi ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga dianggap absah dan berharga. Menurut analisis penulis terdapat adanya tipu muslihat yang didasarkan pada bukti cacat kehendak dalam Akta Jual Beli Nomor 85 Tahun 2017 tersebut terkait data diri dari pihak

Pembeli (Penggugat) yang tidak sesuai dengan aslinya. Selanjutnya terkait isi dari Akta Jual Beli Nomor 85 Tahun 2017 yang menyatakan bahwa dalam melakukan perbuatan hukum Siti Ruqoyah selaku pihak Penjual telah mendapat persetujuan dari ahli waris dan anak satu-satunya yaitu Achmad Marzuki yang tidak dapat dibuktikan dengan Surat Keterangan Waris (SKW) dan Kartu Keluarga yang sesuai dengan aslinya. Hal ini menimbulkan akibat adanya cacat kehendak dalam Akta Jual Beli tersebut sehingga seharusnya dapat dibatalkan.

#### **4.2 Saran**

1. Bagi masyarakat pada umumnya, yang akan bertindak sebagai Pembeli dari suatu Objek Jual Beli khususnya tanah. Seharusnya lebih teliti lagi dalam memeriksa kelengkapan dan kejelasan terkait objek tanah yang akan diperjualbelikan, yaitu objek tersebut harus bersih dan bebas dari sengketa, hasil pengukuran dan pengecekan dari Badan Pertanahan Nasional setempat haruslah jelas dan tertulis, Sertifikat Hak Milik dari objek tanah haruslah jelas adanya dan tidak sedang dijadikan objek jaminan atau agunan dari sebuah pinjaman.
2. Bagi majelis hakim yang menangani perkara Nomor 113/Pdt.G.2019/PN.Mjk. seharusnya dalam melakukan pertimbangan dalam mengadili terkait keabsahan Akta Jual Beli haruslah disesuaikan dengan bukti-bukti yang diajukan serta keterangan saksi yang ada. Hakim juga harus cermat dalam

melakukan observasi terkait kesesuaian bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak sehingga tidak terdapat pihak yang dirugikan dalam putusan tersebut.