

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dari Proses jual beli tanah yang pembayarannya belum lunas Di Kota Padang memang diperlukan pembuatan akta pengikatan jual beli (PJB) terhadap penjual dan pembeli terlebih dahulu yang dibuat oleh Notaris jika pembayarannya tidak tunai atau pembayaran dilakukan secara bertahap. Pembeli wajib melunasi pembayaran kepada penjual sebelum dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan PPAT perlu memperhatikan proses penyelesaian transaksi yang dilakukan para pihak atas peralihan hak atas tanah. Dari tiga kasus yang di ungkapkan diatas akta PJB memegang peranan penting dalam transaksi jual beli tanah jika pembayarannya dilakukan secara bertahap atau kredit, terhadap objek hak atas tanah yang sertipikat hak miliknya belum atau diusahakan untuk terbit di kantor pertanahan, dan objek tanah tersebut berada dalam sengketa di pengadilan dan menunggu keputusan pengadilan. Selain itu kepentingan para pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah tersebut jika melibatkan banyak subjek hukum, harus dilihat benar kedudukan hak para pihak atas tanah tersebut oleh pejabat yang berwenang.
2. Terhadap proses administrasi peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli hak atas tanah yang belum lunas di Kota padang yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang, Pihak kantor

pertanahan mengungkapkan bahwa praktik tersebut diluar sepengetahuan pihak Kantor Pertanahan, karena dalam proses administrasi balik nama sertipikat pihak kantor pertanahan berpedoman pada Akta jual Beli yang dibuat dan didaftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan, jika akta jual beli dari PPAT tidak ada maka proses administrasi tidak dapat dilanjutkan. Sehingga kewenangan dan kewajiban dalam memeriksa setiap dokumen hukum pelunasan oleh para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah sepenuhnya pertanggungjawabannya berada di PPAT.

3. Bahwa Penyelesaian sengketa peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya di Kota Padang para pihak yang bersengketa mengambil jalur penyelesaian melalui Lembaga Peradilan (Litigasi) dengan mengajukan gugatan peradilan dan selanjutnya berpedoman pada putusan hakim. Hal ini dikarenakan penyelesaian secara Mediasi (diluar pengadilan) tidak mencapai mufakat antara kedua belah pihak

B. Saran

1. Dari uraian di atas menyimpulkan bahwa antara teori dan praktek terkadang tidak sejalan dengan situasi yang terjadi di masyarakat. Oleh sebab itu, penulis memberi saran antara pembeli dan penjual harus membuat perjanjian pengikatan jual beli lunas supaya pelunasan tetap terjadi sebelum proses peralihan hak milik atas tanahnya dilakukan. Dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli lunas dalam suatu

pasalnya harus memuat sanksi administrasi apabila pihak pembeli wanprestasi terhadap ketentuan janji pelunasannya.

2. PPAT sangat berperan penting dan ada keterkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, karena dihadapan PPAT lah perjanjian jual beli peralihan hak milik tersebut dibuat. Walaupun poin-poin perjanjian tersebut para pihak yang menentukan, akan tetapi Notaris/PPAT tetap bisa menjadi penentu bila keinginan para pihak tersebut bertentangan dengan Undang-Undang.
3. Penulis menyarankan penyelesaian sengketa lebih baik terlebih dahulu menempuh jalur non litigasi, karena menurut penulis jalur non litigasi mempunyai keunggulan disbanding jalur litigasi, diantaranya yaitu dari segi waktu lebih efektif, biaya jauh lebih minim, kerahasiaan terjaga, karena persidangannya bisa tertutup, sesuai dengan permintaan para pihak.



