

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian tentang jual beli satuan rumah susun dengan status hak guna bangunan diatas hak pengelolaan Pemko Padang di Sentral Pasar Raya dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses jual beli satuan rumah susun di atas tanah hak guna bangunan atas hak pengelolaan pada Sentral Pasar Raya Kota Padang diawali dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh notaris . isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut mencakup mengenai pihak yang melakukan kesepakatan, kewajiban bagi penjual, uraian obyek pengikatan jual beli, jaminan penjual, waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan pengikatan dan penyelesaian perselisihan. PPJB ini merupakan pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam proses jual beli satuan rumah susun di sentral Pasar Raya ini belumlah diterbitkan Akta Jual Beli dikarenakan dokumen Penjual dan pembeli masih belum lengkap dalam proses penerbitan Akta Jual Beli .
2. Proses Pendaftaran tanah pertama kali oleh developer atas satuan rumah susun di atas tanah hak guna bangunan atas hak pengelolaan pada Sentral Pasar Raya Kota Padang adalah PT Cahaya Sumbar Raya terlebih dahulu menyelesaikan pemisahan terlebih dahulu atas satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Akta pemisahan tersebut dilakukan dengan pembuatan dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun sesuai dengan pedoman yang diberikan oleh kantor pertanahan Kota Padang dalam bentuk gambar, uraian, dan

batas – batas kepemilikan satuan rumah susun yang mengandung nilai perbandingan proporsional. Proses selanjutnya akta pemisahan tersebut kemudian disahkan kepada pemerintah kota Padang yang selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Padang mendaftarkan

akta pemisahan dan dibuatkanlah buku tanah untuk setiap satuan rumah susun . Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan.Terhadap buku tanah tersebut kemudian dapat diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun.

3. Proses peralihan balik nama pihak ketiga atas satuan rumah susun tersebut adalah didahului dengan jual beli. setelah penerbitan Akta Jual Beli (AJB) oleh Notaris PPAT maka PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor Pertanahan untuk Balik Nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani. Selanjutnya Kantor pertanahan akan memproses sebagai berikut :
 - a. Setelah berkas diserahkan di Kantor Pertanahan, maka akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli.
 - b. Nama pemegang hak lama (penjual) akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
 - c. Nama pembeli, selaku pemegang hak baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat, dengan pembubuhan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.

- d. Dalam waktu 14 hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah balik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.

B. SARAN

Berdasarkan penelitian tentang jual beli hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah hak guna bangunan atas hak pengelolaan Pemko Padang di Sentral Pasar Raya yang penulis lakukan maka penulis menyarankan :

1. Dalam Perjanjian kerja sama yang dilakukan antara Pemerintah Kota Padang dengan PT Cahaya Sumbar Raya perlu diperhatikan lebih jelas jangka waktu kerja sama dalam Built Operate and Transfer (BOT) dan atau Satuan Rumah Susun. Sebab dalam perjanjian kerja sama tahun 2005 dan perjanjian kerja sama tahun 2010 tidak dijelaskan secara gamblang sampai kapan jangka waktu Built Operate and Transfer (BOT) berakhir dan Satuan Rumah Susun mulai dilekatkan kepada Sentral Pasar Raya hanya saja dalam praktiknya Sentral Pasar Raya sudah dibuatkan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Pembangunan Sentral Pasar Raya di atas tanah hak guna bangunan atas hak pengelolaan Pemko Padang dapat dilakukan jika telah diselesaikan dengan jelas hak atas tanah tersebut, pihak Pembeli harus mengetahui terlebih dahulu status hak satuan rumah susun seperti status hak guna bangunan yang memiliki jangka waktu dan dapat diperpanjang sehingga dikemudian hari tidak terjadi kesalahpahaman atas kepemilikan satuan rumah susun dengan mengklaim bahwa kepemilikan untuk selama – lamanya.
3. Pihak Pembeli yang telah memiliki sertifikat satuan rumah susun harus memahami jika kepemilikan satuan rumah susun berbeda halnya dengan kepemilikan hak atas tanah pada umumnya . Kepemilikan stuan rumah susun artinya hanya memiliki bangunan gedung bukan tanah yang didirikan geduang diatasnya jika bangunan

gedung tersebut musnah maka sertifikat akan batal demi hukum dan pemilik tetap akan mendapatkan hak keperdataan yang dinilai sesuai dengan perhitungan Pihak Developer.

