

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Dalam praktik, banyak masyarakat melakukan jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah secara tunai atau lunas dilakukan lebih sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena berbagai faktor atau alasan. Tetapi bukankah jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun dokumen yang perlu disiapkan oleh Penjual, yaitu, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual beserta suami atau istri; Fotokopi Kartu Keluarga; Fotokopi Akta Nikah; Asli Sertifikat Tanah; Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam Akta Jual Beli); Asli Surat Keterangan

Kematian jika suami atau istri telah meninggal; Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami atau istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka. Adapun dokumen yang perlu disiapkan oleh Pembeli, yaitu, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP); Fotokopi Kartu Keluarga (KK); Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah; Fotokopi NPWP. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

2. Dengan tidak didapatnya kepastian hukum bagi si pembeli dalam hal balik nama sertifikat berdasarkan pengikatan jual beli (PJB) lunas, maka sudah seharusnya hukum melindungi kepentingan si pembeli agar tercapainya kepastian hukum dalam mendapatkan haknya. Jadi, perlindungan hukum terhadap pembeli dalam proses balik nama sertifikat berdasarkan pengikatan jual beli (PJB) lunas yang dibarengi dengan surat kuasa untuk menjual tersebut diatas, adalah dengan cara mengajukan gugatan kepengadilan untuk mendapatkan putusan pengadilan. Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah membayar lunas harga jual belinya kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak

ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut. Dengan adanya kuasa menjual, dalam penandatanganan AJB pembeli tidak memerlukan lagi kehadiran penjual. Pembeli secara sah mewakili penjual dan mewakili dirinya sendiri. Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu aset tanpa terkait dengan akta PPJB tersebut. Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli. PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara merupakan perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Dalam hal ini BPN belum efektif dalam menjalankan kewajibannya sebagai perangkat pemerintah, karena tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan penerapan hukumnya.

3. Dalam suatu proses peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) sering terkendala berbagai macam persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan yang belum terpenuhi, misalnya Sertipikat hak atas tanah yang masih dalam proses balik nama ataupun masih dalam proses penghapusan hak tanggungan. Sehingga para pihak yang akan

melaksanakan peralihan haknya mengalami kendala, dan tidak jarang yang seketika itu pula menginginkan proses jual beli itu terselesaikan. Untuk menjamin kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah maka perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal, maka peralihan hak atas tanah bisa segera dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka para pihak yang bersangkutan wajib menghadap langsung untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli. Terhadap jual beli yang telah dibuatkan perjanjian awalnya berupa perjanjian pengikatan jual beli yang disertai dengan kuasa untuk menjual, cukuplah yang hadir hanya pihak pembeli yang kemudian bertindak selaku penjual berdasarkan kuasa menjual.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik. Dan untuk para Badan Pertanahan Kota Padang, dalam mengeluarkan pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai

wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum.

2. Diharapkan bagi Pemerintah dan instansi yang terkait, yakni Kantor Pertanahan, untuk dapat lebih memberikan kepastian hukum kepada masyarakat khususnya peraturan-peraturan mengenai pengecekan sertipikat tersebut agar kelak masyarakat terbebas dari sengketa pertanahan yang akan terjadi dikemudian hari.
3. Meskipun sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, namun diperlukan juga kehati-hatian bagi masyarakat yang ingin membeli tanah. Masyarakat harus mengetahui apakah tanah tersebut bebas dari sengketa atau sudah terdaftar dan sesuai dengan buku tanah. Hal itu bisa dilakukan dengan melakukan pengecekan secara yuridis dan fisik. Secara yuridis dapat dilakukan di kantor pertanahan setempat. Pengecekan secara fisik dapat dilakukan ke lokasi, dengan bertanya kepada tetangga atau pihak berwenang seperti RW, dan kelurahan. Membeli tanah yang bermasalah akan menghabiskan energi, waktu, dan biaya untuk menyelesaikannya. Teliti terlebih dahulu mengenai tanah tersebut, sebelum akhirnya memutuskan untuk membeli tanah atau rumah.