

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Menurut Pasal 1458 KUHPer, jual beli dianggap telah terjadi seketika setelah pihak-pihak bersangkutan mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, yang mana sudah disepakati sejak dibuatnya PPJB. Keberadaan PPJB sebagai upaya permulaan sebelum adanya Akta Jual Beli (AJB). Jual Beli tanah hak milik harus dilakukan menurut UUPA yang menganut sistem hukum adat. Hukum adat menyebutkan bahwa jual beli hak atas tanah berpindah karena jual beli bersifat terang dan tunai. Terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah serta pembayarannya dilakukan secara bersamaan di hadapan PPAT. Adapun PPJB Lunas selalu diikuti dengan Kuasa Untuk Menjual, yang artinya memberi kuasa bagi Pembeli untuk bertindak mewakili Penjual untuk melakukan pemindahan hak atas tanah di hadapan PPAT. Bahwa dalam hal ini apabila PPJB Lunas, meskipun mencerminkan bahwa pembayaran atas tanah telah selesai, tidak secara otomatis mengalihkan hak kepemilikan atas tanah kepada pembeli. Pengalihan hak kepemilikan yang sah hanya dapat dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa AJB, meskipun PPJB telah lunas, pembeli belum memiliki hak milik secara hukum atas tanah tersebut.
2. Perlindungan Hukum berupa adanya Kuasa Untuk Menjual kadangkali masih tidak menutup kemungkinan adanya permasalahan yang membuat

Pembeli tidak dapat meneruskan proses jual beli. Terdapat faktor eksternal, seperti kepentingan proyek pembangunan jalan yang dapat mengambil sebagian hak atas tanah milik perorangan. Perjanjian yang obyek jual beli yang sebagian atau seluruhnya termasuk dalam proyek pembangunan jalan, mengakibatkan pembeli tidak dapat melanjutkan pemindahan hak atas tanah dikarenakan terdapat penolakan baik dari Pemerintah Daerah setempat, juga dari Kantor Pertanahan. Sengekata ini dapat diselesaikan melalui 2 (dua) cara yakni secara non litigasi maupun litigasi. Secara non litigasi yaitu dilakukan dengan cara musyawarah mufakat, alternatif penyelesaian sengketa (APS). Pembatalan perjanjian secara musyawarah mufakat dapat menjadi suatu penyelesaian yang cepat, dimana kedua pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian dan mengembalikan keadaan seperti semula, dengan cara mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan oleh Pembeli. Namun apabila para pihak tidak mencapai sepakat dalam Upaya non litigasi, maka pihak yang dirugikan dalam hal ini Pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi di Kepaniteraan Pengadilan pada domisili yang telah disepakati dalam Akta PPJB.

4.2 Saran

1. Sebaiknya mengenai Pengikatan Jual Beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan khusus dengan format yang baku sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai

perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik dan sebaiknya dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh atau di hadapan notaris harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai syarat batal sehingga pihak yang dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.

2. Sebaiknya sebelum melakukan penandatanganan Akta PPJB, terlebih dahulu Penjual dapat meminta Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) pada Pemerintahan Daerah setempat untuk menghindari penjualan obyek hak atas tanah yang masuk dalam rencana proyek pembangunan jalan atau pembangunan daerah oleh Pemerintah setempat yang akan ditunjukkan kepada Pembeli.
3. Seharusnya masyarakat dalam hal ini agar tidak hanya memeriksa keabsahan sertifikat tanah saat melakukan transaksi jual beli, tetapi juga mengecek peruntukan tata ruang atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) pada tanah tersebut.