

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik oleh penulis dari uraian-uraian pada bab sebelumnya adalah

1. Status keabsahan jual beli hak atas tanah dibawah tangan yang dilakukan oleh para pihak adalah sah secara hukum karena telah memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu telah terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian baik syarat subyektif maupun syarat obyektif telah dipenuhi oleh para pihak. Perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan pembeli dan penjual yakni Haiban Rosyid (Penggugat) dan H.M Toha BA (Tergugat) untuk melakukan jual beli, keduanya merupakan orang yang telah dewasa dan merupakan orang yang cakap hukum. Kemudian dalam melakukan jual beli secara lisan masuk kedalam asas kebebasan berkontrak, dimana perjanjian tersebut dibuat tanpa ada paksaan dari pihak lain. Syarat obyektif juga telah dipenuhi, dimana transaksi jual beli tersebut terdapat obyek berupa tiga bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang berkedudukan di Kp. Tambun RT.02 Rw. 02/I, Desa Tambun, Kec. Tambun Selatan Kabupaten Bekasi. Kemudian syarat sebab-sebab yang halal juga sudah terpenuhi, bahwa ketiga Objek Jual Beli tersebut secara sah dan utuh milik H.M Toha BA

(Tergugat), oleh karena itu H.M Toha BA (Tergugat) berhak untuk menjual ketiga Objek Jual Beli tersebut.

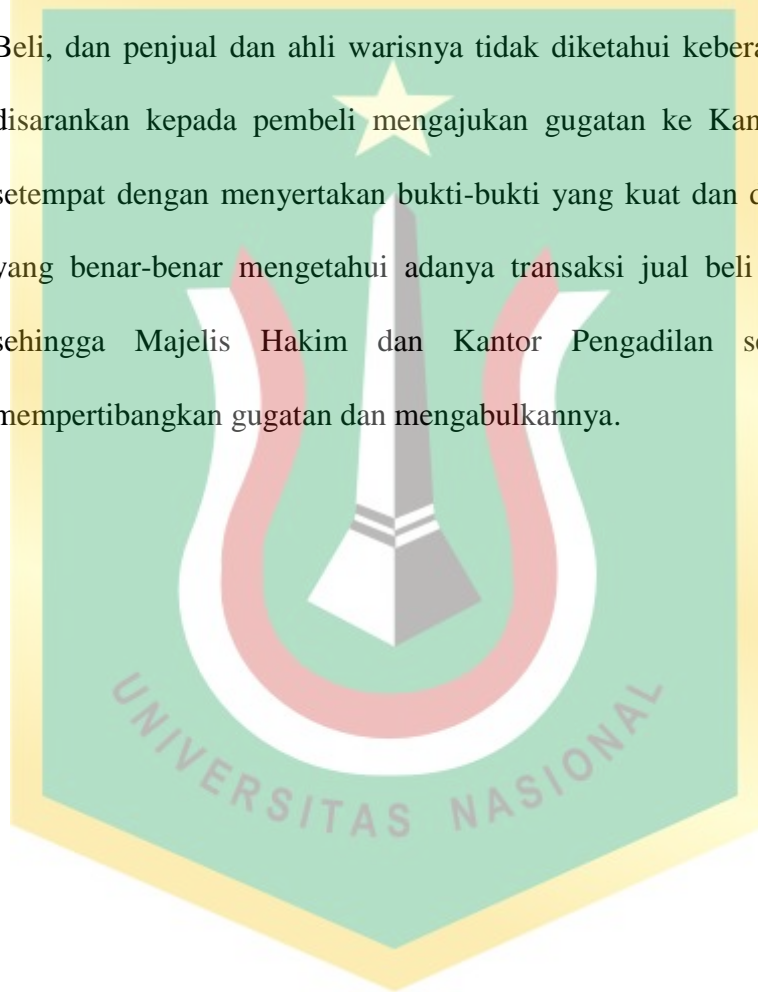
2. Kepastian kepemilikan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli dibawah tangan adalah sah jual belinya atau sudah pasti, karena perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah nya jual beli yang ada pada pasal 1320 KuhPerdata dan juga telah memenuhi syarat materiil jual beli tanah, tetapi dikarenakan tidak memenuhi syarat formil yaitu jual beli tersebut tidak dilakukan secara terang dihadapan PPAT sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena hal itu hak atas tanah tidak bisa didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama ke atas nama pembeli Haiban Rosyid (Penggugat) di Kantor Pertanahan, sehingga hal ini hanya menimbulkan kerugian bagi pembeli Haiban Rosyid (Penggugat) karena hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis.

B. Saran

1. Dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah disarankan kepada masyarakat melakukan perjanjian jual beli dihadapan Notaris/PPAT, agar diperoleh Akta Jual Beli yang merupakan akta otentik, agar tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari dikarenakan pembeli hanya dapat menguasai fisik namun tidak dapat membuktikan kepemilikannya secara yuridis. Dan apabila dikemudian hari pembeli ingin melakukan balik

nama atas sertifikat hak milik atas tanah yang telah dibeli sementara penjual dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya namun ada okta otentik (Akta Jual Beli) maka proses balik nama atas sertifikat hak milik tetap dapat diproses di Kantor Pertanahan setempat.

2. Bila terjadi transaksi jual beli dibawah tangan sehingga tidak ada Akta Jual Beli, dan penjual dan ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya maka disarankan kepada pembeli mengajukan gugatan ke Kantor Pengadilan setempat dengan menyertakan bukti-bukti yang kuat dan dua orang saksi yang benar-benar mengetahui adanya transaksi jual beli tanah tersebut sehingga Majelis Hakim dan Kantor Pengadilan setempat dapat mempertimbangkan gugatan dan mengabulkannya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Hartanto, Andy. Problematika Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat. Yogyakarta: Aswaja Pressindo. 2018
- Kriswanto, Sriwidodo Joko. Memahami Hukum Perikatan. Yogyakarta: Penerbit Kepel Press. 2021
- Miru, Ahmad. Hukum Kontrak Bernuansa Islam. Depok: PT. RAjagrafindo Persada. 2012
- Musadad. Ahmad. Hukum Perikatan: Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam. Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi. 2021
- Purba, Hasyim. Hukum Perikatan dan Perjanjian. Jakarta: Sinar Grafika. 2002
- Salim. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jakarta: Rajagrafindo Persada. 2016
- Setiawan I Ketut Oka. Hukum Perikatan. Jakarta: Sinar Grafika. 2018
- Siahaan Mariot Pahala. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah. Jakarta: Saguung Seto. 2011
- Susanti Dyah Ochtorina, Efendi A'an. Penelitian Hukum: Legal Research. Jakarta: Sinar Grafika. 2022
- Sutedi, Adrian. Peralihan Hak Atas Tanah dan Peralihannya. Jakarta: Sinar Grafika. 2018
- Syah Mudakir Iskandar. Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah. Jakarta: Buana Ilmu Populer. 2019
- Wahid Abdul, Rohadi, Badriyah Siti Malikatun. Serba Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia. Sleman: Deepublish. 2022

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- _____, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- _____, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- _____, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tetnang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

_____, Peraturan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

C. Jurnal

Irfan Muhammad, Kurniati Nia. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Bandung: Acta Jurnal, Univeritas Unpad, 2018.

Lubis Muhammad Dhobit Azahry, Alamsyah Muhammad Fahcri. Akibat hukum Akta Jual Beli Hak Milik Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga, Sumatera: Justice For Law, Univeritas Haji, 2022.

Aulia Alda. Akibat Hukum Pelaksanaan Jual Beli di Bawah Tangan Atas Tanah yang Belum Bersertifikat di Desa Dasa, Kecamatan Muara Pahu, Kabupaten Kutai Barat, Kalimantan: Justice of Law, Univeritas 17 Agustus 1945 Samarinda, 2021.

Nasutin Ade Parlaungan, Sagala Elviana. Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik Ditinjau Dari Nilai Ekonomi, Sumatera: Jurnal Ilmiah Advokasi, 2018.

Tanjung Silvia Fawjiah. Penyelesaian Sengketa Harta Gono Gini Pada Pengadilan Agama Kotamobagu (Studi Kasus Putusan No.738/Pdt.G/2014/PA.Ktg, Manado: Lex Et Societatis, Univeristas Ram Ratulangi 2018.

Karuni Kadek Diah, Hartana. Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Akibat Hukumnya Menurut Pereaturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Jakarta: Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan, Univeristas Pendidikan Ganesha 2022.

Christy Masengie. Analisis Yuridis tentang Akta Jual Beli Sebagai Syarat Peraelihan Hak Atas Tanah Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997, Manado: Lex Administratum, 2017.

Rosadi Baiq Paramita Rosadi. Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan, Mataram: Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 2016.

