

## BAB III

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan dari uraian sebelumnya, maka dalam penulisan ini dapat diambil kesimpulan yang isinya sebagai berikut :

1. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Ny. Bunga Apriliani Mahramah selaku pembeli dengan Tuan Sahlan Subarjo selaku penjual pada tanggal 28 September 2016 yang hanya dibuktikan dengan kwitansi penerimaan uang dapat dikatakan sah jika dilihat dari syarat materiil jual beli karena sudah terpenuhinya syarat tunai dalam jual beli tersebut. Pada syarat materiil dalam jual beli, Ny. Bunga selaku pembeli berhak dan memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya, kemudian Tuan Sahlan selaku penjual berhak menjual tanahnya, dimana berhak menjual suatu bidang tanah yaitu pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Selain itu, tanah yang merupakan obyek jual beli itu sendiri tidak berada dalam keadaan sengketa. Kemudian dilihat dari unsur tunai dalam konsep Hukum Adat juga sudah terpenuhi karena Ny. Bunga telah membayar harga yang telah disepakati secara penuh dan telah diberikan pula sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut kepada Ny. Bunga walaupun jual beli tersebut hanya didasarkan dengan kwitansi penerimaan uang saja.

Adapun transaksi jual beli yang dilakukan jika dilihat dari syarat formil jual beli belum terpenuhi karena dalam jual beli tersebut tidak memenuhi syarat terang. Dimana dalam peraturan yang berlaku saat ini yaitu Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT sehingga akan dihasilkan akta untuk kemudian dilakukan proses pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan. Maka jual beli tersebut tidaklah cukup

jika hanya dipenuhinya syarat tunai namun juga perlu memperhatikan ketentuan yang berlaku saat ini dengan juga dipenuhinya syarat terang atau syarat formil yaitu jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan menghasilkan akta yang merupakan syarat untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

2. Berdasarkan transaksi jual beli yang dilakukan oleh Ny. Bunga Apriliani Mahramah selaku pembeli dengan Tuan Sahlan Subarjo selaku penjual yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan hanya didasarkan dengan kwitansi penerimaan uang saja maka sebenarnya sudah jelas bahwa sebelum adanya Putusan Pengadilan Negeri No. 28/Pdt.G/2020/PN.Clp Ny. Bunga tidak mendapat perlindungan hukumnya karena tidak adanya akta yang merupakan hasil dari jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sehingga tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan haknya guna mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya, sebagaimana tujuan dari pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Pasal 3 PP 24 Tahun 1997. Namun, dalam kasus jual beli tersebut diketahui pula bahwa Ny. Bunga sudah beritikad baik ingin datang bersama-sama ke kantor PPAT bersama Tuan Sahlan tetapi dalam kasus ini Tuan Sahlan selaku penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Ny. Bunga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri cilacap dengan alasan untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum.

## **B. Saran**

1. Dalam penelitian yang sudah dilakukan, penulis memiliki saran terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan hanya didasarkan dengan kwitansi penerimaan uang, sebaiknya disaat ingin melakukan

transaksi jual beli dilakukan dihadapan PPAT agar dapat langsung diperoleh Akta Jual Belinya untuk nantinya dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan sehingga kemudian memperoleh alat bukti yang kuat yaitu berupa sertipikat hak atas tanahnya. Hal ini juga untuk menghindari pemegang hak dari sengketa karena akan menimbulkan kerugian bagi pemegang hak karena belum mendapatkan kepastian dan perlindungan hukumnya.

Untuk mengatasi hal tersebut sebaiknya pemerintah lebih menginformasikan mengenai syarat sahnya jual beli atas tanah dan bangunan yang diatur dalam Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang bersangkutan kepada masyarakat guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli yang nantinya akan menjadi pemegang hak.

2. Berdasarkan permasalahan yang timbul dikarenakan adanya kesalah pahaman antara Ny. Bunga Aprilin Mahramah dan tuan Sahlan Subarjo terkait dengan pembelian tanah di bawah tangan yang menyebabkan Ny. Bunga Aprilin Mahramah kesusahan dalam mengganti nama atas kepemilikan tanah tersebut sehingga menyebabkan timbulnya permasalahan hukum yang di terima oleh pembeli, maka dari itu sebaiknya dalam melakukan kegiatan jual beli hak atas tanah yang di adakan dalam itikad baik dengan dasar kejujuran seharusnya dilakukanlah di hadapan PPAT agar permasalahan yang timbul dikemudian hari tidaklah akan dapat terjadi.

**DAFTAR PUSTAKA**

## BUKU

- Abu Daud Busroh, 1983, *Asas-Asas Hukum Tata Negara.*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya.*, Cetakan keempat, Edisi 1, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmad Fauzie Ridwan, 1982, *Hukum Tanah Adat.*, Ghalia Indonesia, Jakarta,
- Ahmad Fauzie, 2007, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya.*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ahmad Fauzie, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Hukum Tanah Nasional Cet. XI, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan.*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- J. Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah.*, LaksBang Justitia, Surabaya.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 2003, Balai Pustaka, Jakarta.
- M. Nazir, 1988, *Metode Penelitian.*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Maria S. W. Sumarjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi.*, Buku Kompas, Jakarta.
- Maria S.W, 2000, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek.*, Bina Media, Medan.
- Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah.*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law).*, Cetakan Kesembilan, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Salim HS, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia.*, PT.Bina Ilmu, Surabaya.
- Salim HS, 2003, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).*, PT Bina Ilmu, Surabaya.
- Sarifuddin Azwar, 1998, *Metode Penelitian Hukum.*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah.*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat.*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum.*, UI Press, Jakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria.*, Sinar Grafika, Jakarta.
- W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia.*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan.*, Thafa Media, Yogyakarta

## JURNAL/MAKALAH

Bronto Susanto, 2014, Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 10, Nomor. 20 Agustus 2014.

Dhea Tri Febrina Ahars Sulaiman, 2019, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang PPAT”, *Jurnal PETITA*, Vol. 1 Nomor. 123 - 156 Juni 2019.

Dhea Tri Febrina Ahars Sulaiman, 2015, *KEADILAN PROGRESIF.*, Volume 6 Nomor. 2 September 2015

Dhea Tri Febrina Ahars Sulaiman, 2017, *Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Jual Beli tanah*, Volume 4 Nomor 2 Desember 2017

## INTERNET

Hak-Hak Atas Tanah (On-line), <http://www.jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah/more-1603>, diakses 23 Juli 2022

Pengertian Akta Jual Beli, (On-line), <http://www.hukumcorner.com/apa-yang-dimaksud-dengan-akta-jual-beli-ajb/> diakses 6 Agustus 2022

<http://e-journal.uajy.ac.id/7850/3/2MIH01126.pdf>, diakses 18 Agustus 2022

<https://www.harianproperty.com/Strategi/details/538/Apa-Itu-Peralihan-Hak-Atas-Tanah>, diakses 26 September 2022

## PERATURAN

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 38. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 28. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 68. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 38. Sekretariat Negara. Jakarta.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 38. Sekretariat Negara. Jakarta.