

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Pada bagian akhir skripsi ini, penulis akan memaparkan beberapa kesimpulan yang dapat penulis tarik berdasarkan penjelasan dan pembahasan yang telah penulis sampaikan pada bab-bab sebelumnya, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lahir akibat adanya sifat terbuka dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban dan norma-norma kesusilaan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan turunan dari Akta Pemindahan Hak yang dijadikan alas hak Penggugat atas kepemilikan obyek sengketa merupakan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sah, terkuat dan terpenuh serta memiliki peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Kuasa Untuk Menjual yang timbul karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur oleh Pasal 1813 diatas. Hal ini dikarenakan Kuasa Untuk Menjual tersebut bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk larangan sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan yang diatur didalam Pasal 39 butir d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Namun, terbentur dengan status tanah dalam obyek perjanjian dan subyek hukum pihak pertama pada Akta Pemindahan Hak Nomor 22 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tertanggal 11 Januari 1991, yang merupakan badan hukum. Dimana menurut Pasal 21 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria, badan hukum tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik, khusus akta Pemindahan dan Kuasa tersebut tidak dapat dikatakan sah, kecuali jika PT. Wispermai merupakan badan hukum yang termasuk dalam kategori yang disebutkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

2. Jual beli yang dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum mengalihkan hak atas tanahnya. Beralihnya hak atas benda dari penjual kepada pembeli harus dilakukan dengan cara penyerahan secara yuridis (*juridisch levering*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penggugat dalam hal ini Alimin Josep Soenario perlu melanjutkan proses peralihan haknya terlebih dahulu dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

Apabila pembeli mendapatkan kesulitan dalam menemui penjual untuk keperluan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kantor Pertanahan memiliki kebijakan untuk menerima pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan Akta Jual Beli (AJB) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akta Kuasa Untuk Menjual bertingkat, oleh karena akta-akta tersebut tetap mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna, dengan syarat pajak-pajak setiap peralihan harus sudah dibayarkan.

## 5.2. Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk melakukan jual beli hak atas tanah, ada baiknya para pihak terlebih dahulu mengetahui tentang keadaan obyek hak atas tanah yang akan dilakukan jual beli, bagaimana kapasitas para pihak dalam hal ini apakah

orang perorangan atau badan hukum, sehingga tidak akan terjadi kekeliruan dalam pembuatan akta-akta yang akan dijadikan dasar peralihan hak nantinya. Seperti pada kasus yang penulis bahas, akta-akta yang dijadikan alas hak kepemilikan obyek hak atas tanah yang dijadikan sengketa oleh Penggugat tidak bisa dikatakan sah walaupun semua akta dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, terbentur dengan status tanah yang menjadi obyek dalam kedua akta tersebut yang berstatus Hak Milik sedangkan pihak pertama dalam kedua akta tersebut berbentuk badan hukum. Salah satu upaya agar PT. Wispermai tetap dapat memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 109/Mulyorejo adalah dengan dilakukannya proses penurunan hak atas tanah terlebih dahulu dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (SHGB).

2. Perlu diketahui bahwa jual beli yang didasari oleh akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akta Kuasa Untuk Menjual saja belum mengakibatkan hak atas tanah juga ikut beralih. Peralihan hak atas tanah terjadi seketika pada saat dilakukan pendaftaran balik nama pada Kantor Pertanahan. Oleh karenanya, pihak pembeli harus menindaklanjuti proses tersebut dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana akta tersebut yang akan dijadikan dasar pendaftaran balik namanya pada Kantor Pertanahan.
3. Mengingat persoalan tanah di Indonesia sangat peka dalam kehidupan masyarakat, maka hendaknya Pemerintah dalam membuat suatu keputusan dan/atau kebijakan harus betul-betul memperhatikan rasa keadilan dalam masyarakat, serta keputusan tersebut dibuat berdasarkan kewenangan yang ada di antara Instansi, terutama peraturan di bidang Pertanahan;
4. Penulis berharap skripsi ini dapat menambah wawasan pengetahuan bagi para pembaca, terkait dengan proses peralihan hak atas tanah. Khususnya bagi yang berminat untuk mengetahui lebih jauh mengenai sistem Pertanahan di Indonesia.