

BAB V

PENUTUP

5.1.Simpulan

1. Pada umumnya di Negara Indonesia peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara jual beli. Proses jual beli tanah yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara & Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.
2. Proses jual beli dianggap sah kalau terpenuhinya syarat materiil dari jual beli tersebut. Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Ketentuan ini mencakup kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, lantas dipenuhinya syarat oleh pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli. Kemudian juga persetujuan bersama untuk melakukan jual beli tersebut dan terakhir dipenuhinya syarat tunai,
3. Mengenai perihal jual beli rumah golongan III harus memenuhi ketentuan teknis Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1), Peraturan Presiden Nomor 11 tahun 2008 Pasal 13 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 94.

5.2.Saran

1. Dalam proses jual beli tanah disarankan untuk memperhatikan syarat materiil dan syarat formil yang menentukan sah atau tidaknya perjanjian. Sebagaimana salah satu syarat tersebut tidak sesuai, maka jual beli tanah tersebut tidak sah atau batal demi hukum. Syarat materiil memuat:
 - a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Penjual merupakan pemegang yang sah dan sebagai pemilik;
 - b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
 - c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan;
 - d. Tanah yang bersangkutan tidak dalam sengketa.
2. Dalam proses jual beli tanah penjual dan pembeli harus memperhatikan perjanjian, dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli dan setelah itu maka terbitlah Akta Jual Beli. Pembuatan akta tersebut harus di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah. Apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi.

3. Bagi Para pihak khususnya penggugat selaku pihak yang dirugikan atas proses jual beli tanah yang tidak sah, apabila mengetahui dalam proses transaksi jual-beli tanah terdapat syarat-syarat yang tidak dipenuhi, apabila ingin menyelesaikan sengketa tersebut, maka sebelum gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri harus dipersiapkan secara matang, terutama mengenai bukti-butki yang nantinya akan diajukan di dalam sidang pemeriksaan pembuktian untuk dapat memperkuat atau membuktikan dalil gugatannya.
4. Bagi Notaris dan PPAT sebelum memproses jual beli tanah sebaiknya memberi kan pemahaman atau memberikan penjelasan kepada para pihak baik penjual maupun pembeli tentang sarat sah nya suatu jual beli tanah. agar para pihak diwajibkan untuk memastikan bahwa tanah yang dijadikan obyek jual beli tersebut sedang tidak dalam sengketa, selain itu juga harus memeriksa kembali kelengkapan terkait dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan jual beli tanah. Apabila ternyata terdapat persyaratan yang tidak lengkap baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli, maka alangkah baiknya pihak PPAT tersebut tidak memproses jual beli tersebut, hal tersebut bertujuan agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.