

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Beradasrkan hasil penelitian serta analisis yang telah dipaparkan oleh penulis pada bab-bab sebelumnya, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Adapun hal yang perlu digaris bawahi yaitu perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah di Kota Kupang didalam penelitian ini terjadi suatu perjanjian melalui akta dibawah tangan dan tidak melalui Akta Jual Beli yang di buatkan oleh PPAT, dari pernyataan ini maka dapat dikatakan permohonan peralihan hak milik atas tanah ditolak karena tidak menyertakan bukti Akta Jual Beli dari PPAT yang sesuai dengan isi didalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menyimpulkan hal ini Kantor Pertanahan Kota Kupang tetap menerima pemohon yang mau mengalihkan hak milik atas tanahnya karena jual beli tanpa dibuktikan dengan bukti Akta Jual Beli dari PPAT, karena didalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ada pengecualian mengenai akta jual beli yang dibuat PPAT apabila tidak dilampirkan maka masih dapat dianggap kadar kebenarannya cukup untuk melakukan pendaftaran Peralihan Hak Milik. Kadar kebenarannya dianggap cukup apabila pemohon peralihan hak milik atas tanah melampirkan bukti Kwitansi, Pelepasan Hak, Sertipikat hak milik, Pajak Bumi dan bangunan dari sertipikat tanah yang dijual, dan KTP suami dan istri pembeli maupun penjual.

2. Bahwa hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Mlik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang yaitu mahal nya biaya untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris PPAT, sehingga masyarakat banyak melakukan jual beli menggunakan Akta dibawah tangan, hal ini lebih menghemat biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat. Hambatan lain dalam hasil penelitian ini yaitu Pembeli melakukan pembayaran kepada pihak penjual dengan menggunakan metode cicilan, sehingga pembeli menyetujui setiap proses jual beli hak milik atas tanah, baik luans maupun dengan cara cicilian. Ketentuan perjanjian cicilan menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, dikarenakan pembeli sering melakukan tindakan pembayar telat atau jatuh tempo sehingga pihak penjual belum dapat melakukan pendaftaran ke kantor pertanahan untuk memperoleh sertipikat hak milik dan pihak pembeli hanya di berikan bukti fotocopy Pelepasan Hak / Akta dibawah tangan sebagai bukti sementara perbuatan Hukum Jual Beli hak milik atas tanah. Hambatan lain juga terjadi oleh masyarakat yaitu kurang pahamnya prosedur dan syarat-syarat dalam melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, karena masih kurangnya infromasi pemberitahuan mengenai syarat-syarat yang harus disiapkan oleh masyarakat, sehingga terjadinya proses yang begitu rumit dikarenakan ketidak suaian berkas-berkas yang diberikan oleh pemohon/masyarakat kepada Kantor Kantor Pertanahan. Masyarakat memilik pengetahuan yang kurang sehingga dibutuhkan informasi pemberithaun yang jelas tentang bagaimana cara dan apa saja yang perlu disiapkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik ats tanah karena jual beli.

B. Saran

Beradasrkan hasil penelitian serta analisis yang telah dilakukan oleh penulis, maka penulis bermaksud untuk memberikan saran semoga bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum, bagi masyarakat dan bagi penulis, yaitu sebagai berikut :

1. Untuk menghindarinya perbuatan hukum jual beli yang ilegal maka penulis menyarankan untuk proses pembuatan akta jual beli sebaiknya dilakukan dihadapan PPAT. Agar dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini dilakukan sehingga keduanya terikat dalam suatu perjanjian jual beli dihadapan pemerintah.
2. Terkait masalah proses pembayaran dan transaksi yang dilakukan melalui cara cicil/kredit, maka penulis menyarankan untuk pihak yang bersangkutan sebaiknya melakukan transaksi secara selesai (lunas). Hal ini harus dilakukan sehingga setiap pihak dapat memiliki hak nya dengan penuh, maka pemerintah pun dapat menjalankan proses tertib administrasi apabila proses peralihan hak milik atas tanah karena jual beli telah selesai melakukan proses transaksi nya. Permasalahan yang timbul pada kantor pertanahan karena kurangnya berkas-berkas oleh pemohon sehingga mengalami ketidaksuaian dalam melakukan pendaftaran maka Kantor Pertanahan kedepannya harus melakukan sosialisasi terkait bagaimana cara dan apa saja yang perlu disiapkan sebelum melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Informasi-informasi penting akan lebih baik jika diinformasikan melalui papan pemberitahuan sehingga ketidaksuaian dalam berkas semakin berkurang.
3. Masyarakat yang belum memiliki bukti lengkap dan kurang memahami mekanisme pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, diharapkan untuk berkomunikasi dengan pihak pemerintah yang bersangkutan terlebih dahulu sehingga tidak terjadinya pengembalian berkas oleh pihak Kantor Pertanahan karena dianggap berkas yang diserahkan oleh pemohon memiliki ketidaksuaian.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Boedi, Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Boedi, Harsono. 2008, *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakarta.
- Hartanto, J. Andy. 2018. *Aspek Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakad Publishing, Surabaya.
- M. Arba Haji, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta.
- M. Hadiwiyono Suharyono. 2020, *Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Inteligensia Media, Malang.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press, Mataram.
- Effendi, Perangin-angin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia*, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Raja Grafindo, Jakarta.
- Urip, Santoso. 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta.
- Urip, Santoso. 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta.
- Sigit Sapto Nugroho, dkk. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Pustaka iltizam, Solo.
- Subekti. 2017, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa, Jakarta.
- Adrian, Sutedi,. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Wahid, Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Republika, Jakarta.
- Waskito, dan Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan ; Agraria ; Dan Tata Ruang*. Kencana, Jakarta.
- Waskito, dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Kencana, Jakarta.
- Zidar, Muhammad yamin dan. 2024. *Hukum Agraria Nasional*. USUpres, Medan.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumaah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah
- Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jurnal

- Adi Sudiro, A. & Prawira Putra, A, 2020, “Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Tanah Yang Telah Didaftarkan”, Vol 5, 3-10.
- Anjar Restu Ashari, Amin Purnawan. 2017. "Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli dalam hak salah satu penjual masih di bawah umur dan pendaftarannya di Kantir Pertanahan Kota Tegal." *Jurnal Akta, Vol. 4, Nomor 1, Maret 2017* : 1 – 4
- Nuridin, Muhammad Wildan. 2020. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli." *DIKTUM Jurnal Ilmu Hukum, Vol 12 Nomor 2, 30 Novemeber 2020* : 192-201.
- Saranaung, Fredrik Mayore. 2017. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997." *Lex Crimen Vol. VI Nomor 1, Januari-februari 2017* : 13-20.

Internet

- https://kbbi.web.id/jual_beli, (Diakses 6 Juni 2024, 17.00 WIB).