

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian penulisan dalam penelitian ini yang telah penulis kemukakan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam penelitian ditemukan faktor penyebab masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan dihadapan Kepala Desa dibandingkan dihadapan PPAT adalah faktor biaya, masyarakat menganggap jika melakukan jual beli dihadapan PPAT biayanya mahal, dan faktor administrasi yaitu dalam prosesnya rumit dan berbelit, faktor pendidikan/pengetahuan, disamping itu terutama penyebabnya yang paling krusial adalah faktor hukum adat, faktor hukum positif yang memberi peluang atau memperbolehkan masyarakat melakukan jual beli di bawah tangan.
2. Dalam jual beli tanah secara di bawah tangan harus memenuhi syarat sah jual beli tanah secara hukum adat yaitu tunai, riil dan terang. Tunai berarti kontan dibayar seketika dan dilakukan penyerahan saat itu juga, terang berarti diketahui umum dilakukan dihadapan Kepala Desa/ atau Ketua Adat, dan jual beli tersebut nyata atau riil benar-benar terjadi, hal ini diakui oleh UUPA yang berasaskan hukum adat serta di sahkan melalui berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung. Disamping itu jual beli tanah tersebut harus memenuhi syarat formal maupun materiil menurut UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

3. Kemudian dalam proses pembuatan surat jual beli secara di bawah tangan yang diketahui oleh Kepala Desa ditemukan permasalahan terkait dengan pemeliharaan dan pencacatan data-data surat jual beli yang telah dilakukan masyarakat dari bentuk dan isi tidak beraturan tidak diberi nomor, tidak diarsipkan atau tidak tersimpan dan tidak terpelihara dengan baik sehingga apabila terjadi kehilangan atau terjadi kerusakan dapat menimbulkan permasalahan hukum.

4. Pada dasarnya pemeriksaan dan penelitian riwayat data yuridis untuk pembuktian hak atas tanah yang dilakukan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah hanya secara formal yaitu hanya sebatas pemeriksaan kelengkapan dokumen data yuridis seperti alas hak jual beli di bawah tangan, terkait kebenarannya secara materiil mengenai keterangan para pihak di dalamnya bukan tanggung jawab dari panitia adjudikasi tetapi merupakan pertanggungjawaban dari para pihak yang memberikan atau membuat keterangan, alat bukti yang diberikan pemohon pendaftaran tanah akan dianggap sebagai suatu alat bukti yang benar, sebelum ada para pihak yang dapat membuktikan sebaliknya yang lebih kuat dari pada itu, sehingga realitas yang terjadi bahwa penelitian data yuridis pada alat-alat bukti dari tanah-tanah yang didaftarkan tersebut yang dilakukan panitia adjudikasi terkesan hanya sebatas kelengkapan semata untuk sekedar memperoleh sertipikat, adapun kebenarannya dibuktikan dengan ada atau tidaknya gugatan atau keberatan dari pihak lain yang merasa dirugikan, sehingga belum cukup kuat untuk dijadikan dasar pendaftaran tanah

karena belum memenuhi ketentuan didalam UUPA Pasal 19 c menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

5. Menurut Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 sebagai dasar pengaturannya

mengenai kekuatan pembuktian sertipikat yang berusia kurang dari 5 tahun masih diberikan kesempatan bagi para pihak yang berkepentingan untuk menggugat mengajukan keberatan atau membuktikan sebaliknya dan mengenai kekuatan pembuktian sertipikat yang telah berusia 5 tahun atau lebih, maka tidak ada kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk menggugat, mengajukan keberatan atau membuktikan sebaliknya. karena setelah jangka waktu 5 tahun setelah sertipikat terbit, maka kepadanya tidak dapat untuk diganggu gugat sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, berarti nilai suatu kebenaran alat bukti hanya ditentukan oleh waktu daluwarsa sehingga perlu ditinjau kembali karena tidak dapat memberikan rasa keadilan, kendati demikian dalam praktiknya sertipikat tersebut tetap dapat digugat apabila penggugat mempunyai bukti yang lebih kuat dari pada itu.

6. Jual beli tanah secara di bawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat kabupaten merangin khususnya desa adalah sah menurut hukum positif dan hukum berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 yang didasari oleh hukum adat yaitu jual beli tanah sah apabila dilakukan dengan syarat memenuhi syarat tunai, riil dan terang namun jual beli yang dilakukan masyarakat Kabupaten Merangin khususnya di Desa Kungkai rentan

terjadi permasalahan hukum disebabkan surat jual beli di bawah tangan tersebut tidak di arsipkan atau dicatatkan oleh Kepala Desa sehingga jika terjadi kerusakan atau kehilangan berpotensi menimbulkan sengketa diantara berbagai pihak yang berkepentingan.

1. Diterimanya oleh Kantor Pertanahan alat bukti berupa alas hak jual beli di bawah tangan dapat membawa implikasi yang berpengaruh terhadap pola pikir masyarakat untuk mendaftarkan tanah hak miliknya dengan hanya berdasarkan alas hak jual beli di bawah, sehingga masyarakat tidak berpikir mendaftarkan tanah miliknya dengan akta PPAT atau akta otentik karena masyarakat merasa apa yang telah dilakukannya sudah benar tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan memilih aturan yang lebih mudah untuk dilaksanakan, sehingga fungsi atau peran PPAT akan terkesampingkan akibat dari diterimanya alas hak di bawah tangan sebagai dasar pendaftaran tanah, hal tersebut membuat masyarakat akan semakin terdorong keinginannya untuk melakukan jual beli tanah dihadapan Kepala Desa karena dalam praktiknya akta di bawah tangan sama kedudukannya yaitu dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah.
2. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) berdasarkan alas hak di bawah tangan di Kabupaten Merangin khususnya di Desa Kungkai membawa implikasi timbulnya kepedulian masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya karena murah biaya di keluarkan masyarakat dan administrasi yang mudah atau tidak berbelit sehingga dapat ditentukan waktu penerbitan sertifikatnya hal ini berbeda

dengan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan sporadik masyarakat tidak peduli dan tidak antusias untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya.

B. Saran-Saran

Berdasarkan uraian dalam penelitian ini maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Pemerintah Perlu melakukan perubahan terhadap Peraturan Perundang-undangan sehingga dapat memperbaiki cara kerja BPN atau Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap masyarakat dengan proses atau mekanisme kerja dalam lingkungan Kantor Pertanahan agar di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah mengenai kualitas pemeriksaan dan penelitian data yuridis disamping secara formal perlunya dilakukan pemeriksaan penyelidikan atau penelitian langsung secara materiil yaitu terhadap kadar kebenaran alat bukti yuridis pada para pihak bersangkutan agar tidak terkesan hanya sebagai pelengkap persyaratan belaka, sehingga dapat meminimalisir kemungkinan sengketa pertanahan yang akan terjadi dalam masyarakat.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin harus lebih meningkatkan kinerja tugasnya untuk memberikan pelayanan yang maksimal mempermudah administrasi mengenai waktu penerbitan sertipikat yang dinilai memakan waktu yang lama bagi masyarakat sehingga masyarakat merasa enggan untuk mendaftarkan tanah hak miliknya karena merasa terbebani aturan-aturan yang tidak pasti untuk kedepannya Kantor Pertanahan harus lebih

optimal atau cepat dalam melaksanakan tugasnya.

3. Perlu ditinjau kembali pengaturan biaya-biaya yang dikeluarkan masyarakat mengenai jual beli hak milik atas tanah dihadapan PPAT karena masyarakat menganggap biayanya tergolong mahal dan proses administrasi yang berbelit rumit kemudian perlu dilakukan penyuluhan hukum agar masyarakat dapat mengetahui tentang PPAT sehingga bisa mengubah persepsi atau anggapan masyarakat terhadap PPAT.
4. Diharapkan bagi Pemerintah untuk membuat aturan hukum atau regulasi berupa Peraturan Perundang-undangan mengenai bagaimana bentuk dan isi akta atau surat jual beli di bawah tangan serta ketentuan mengenai cara pencacatan, pengarsipan dan pemeliharanya, sehingga Kepala Desa atau masyarakat dalam membuat akta jual beli di bawah tangan dapat berpedoman sesuai dengan aturan yang berlaku, hal ini dilakukan untuk menghindari kemungkinan sengketa ditengah masyarakat.

