

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut

1. Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat di Kecamatan

Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman masih melakukan transaksi jual beli tanah tidak dihadapan PPAT :

- a. Anggaran biaya pendaftaran tanah pertama kali dan pengurusan akta jual beli yang cukup besar di PPAT.

Karena tanah yang dijual belum didaftarkan hak miliknya responden beranggapan dengan melakukan pendaftaran tanah pertama kali dan melakukan jual beli dihadapan PPAT akan memakan biaya yang cukup besar.

- b. Tata cara pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan cukup mudah dan cepat.

responden yang penulis wawancarai mereka menjual tanah karena keadaan yang mendesak jadi diperlukan waktu yang cepat untuk menjual tanah tersebut yaitu jual beli tanah secara dibawah tangan

- c. Karena keperluan yang mendesak dan untuk menghindari konflik.

Dari beberapa responden yang penulis wawancarai, alasan mereka masih melakukan jual beli tanah tersebut karena ada keperluan keluarga yang mendesak dan untuk menghindari konflik yang akan terjadi dikeluarga mereka nantinya sehingga mereka nekat melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan

- d. Atas dasar hanya saling percaya antara penjual dan pembeli.

Responden yang melakukan transaksi jual beli tanah yang tidak bersetifikat akan mendahulukan terlebih dahulu bertransaksi dengan orang yang mereka kenal dan juga dengan orang-orang terdekat mereka yang masih satu kecamatan dengan si penjual.

- e. Keluarga besar banyak menetap diluar daerah.

diperoleh keterangan salah satu responden alasan mereka mereka menjual tanah tersebut karena keluarga sudah banyak yang menetap diluar daerah

2. Proses peralihan hak milik atas tanah yang belum bersetifikat di kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman, sebagai Berikut :
  - a. Adanya pernyataan kehendak
  - b. Menunjukkan lokasi tanah

Setelah penjual menemukan calon pembeli tanah yang hendak dijual selanjutnya penjual menunjukkan lokasi tanah dan batas/patok tanah yang hendak dijual tersebut.

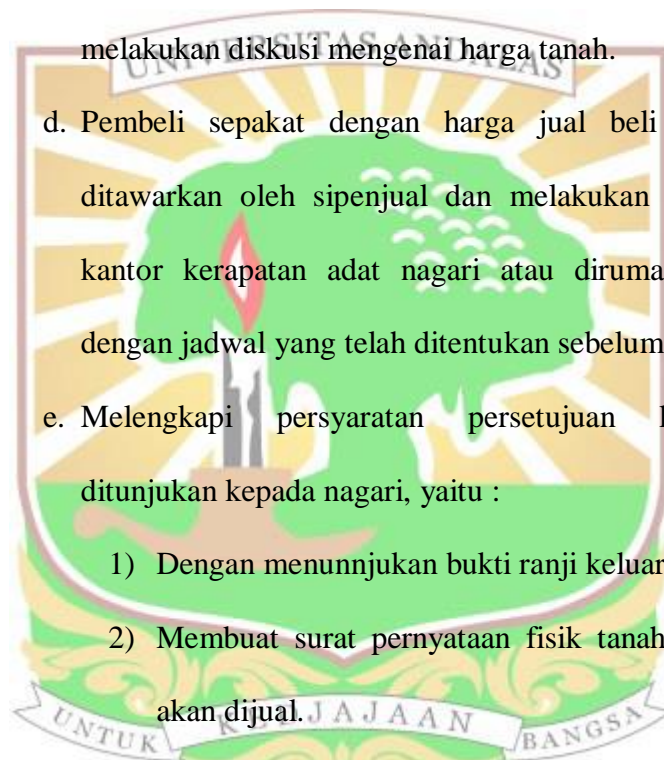
c. Diskusi harga

Apabila pembeli menyatakan kehendaknya untuk membeli tanah yang dijual tersebut maka pembeli dan penjual akan melakukan diskusi mengenai harga tanah.

d. Pembeli sepakat dengan harga jual beli tanah yang ditawarkan oleh sipenjual dan melakukan kesepatan di kantor kerapatan adat nagari atau dirumah si penjual dengan jadwal yang telah ditentukan sebelumnya.

e. Melengkapi persyaratan persetujuan kaum yang ditunjukkan kepada nagari, yaitu :

- 1) Dengan menunjukkan bukti ranji keluarga,
- 2) Membuat surat pernyataan fisik tanah ulayat yang akan dijual.
- 3) Adanya surat keterangan dari kenagarian yang dikeluarkan oleh Walinagari yang membuat pernyataan bahwasannya tanah ulayat tersebut memang benar milik keluarga yang bersangkutan,
- 4) Surat kesepakatan secara hukum dimana kaum atau keluarga sepakat untuk menjual tanah tersebut



- 5) Pelaksanaan jual beli dan kesepakatan jual beli, semua pihak terkait hadir pada kesepakatan dalam jual beli di kantor KAN ataupun dirumah si penjual.
- f. Pelaksanaan jual beli dan kesepakatan jual beli, semua pihak terkait hadir pada kesepakatan dalam jual beli dirumah si penjual ataupun dikantor KAN
- g. Dilakukannya pembuatan surat perjanjian jual beli oleh sekretaris nagari dan penyerahan surat perjanjian jual beli kepada pembeli sebagai bukti karena telah melakukan jual beli tanah.
3. Permasalahan yang timbul setelah terjadinya transaksi jual beli tanah tidak bersertifikat, didalam ketiga sampel tidak ditemukan kendala dalam jual beli hak atas tanah ini, kendala baru dimungkinkan terjadi bila mana pihak pembeli nantinya ingin mensertifikatkan tanah tersebut, Badan Pertanahan nasional akan menolak secara tegas karena jual beli tidak mempunyai akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT.

## B. Saran

Dari hasil penelitian yang penulis peroleh, maka penulis memberikan suatu saran adalah sebagai berikut :

1. Pada Hakekatnya jual beli tanah merupakan salah satu peralihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari penjual

kepada pembeli tanah dimana seharusnya transaksi tersebut harus dilakukan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu dihadapan PPAT, supaya mendapatkan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah yang dialihkan tersebut dan meminimalisir terjadi konflik kepemilikan dikemudian hari.

2. Disarankan kepada pemerintahan desa dan kecamatan agar bisa mesosialisasikan kepada masyarakat tentang tata cara jual beli tanah yang baik dan benar sesuai dengan Undang-Undang.
3. Dalam hal masalah jual beli tanah tanpa sertifikat upaya yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang tetap adalah dengan melakukan transaksi jual beli tanah ulang secara langsung dihadapan PPAT, jika tanah yang dijual belum terdaftar hak miliknya maka terlebih dahulu mendaftarkan hak milik atas tanah tersebut ke kantor BPN.