

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah penulis paparkan, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Proses peningkatan status jual beli atas tanah hak milik dengan akta dibawah tangan ke akta otentik pada Kantor Notaris dan PPAT H. Irmik S.H., M.H. di Kota Bekasi, Jawa Barat

Proses yang dapat dilakukan pembeli yaitu mengajak penjual untuk bersama-sama datang menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli dengan membawa dokumen-dokumen yang diperlukan. Apabila sudah tidak diketahui lagi keberadaan dari si Penjual, maka PPAT menyarankan pembeli untuk meminta putusan pengadilan.

Proses penyelesaian di Pengadilan Negeri diajukan melalui surat gugatan. Setelah melewati proses persidangan dan mendapatkan putusan pengadilan yang mengabulkan gugatannya, maka Putusan pengadilan tersebut dibawa ke PPAT untuk dibuatkan akta jual beli dengan serta membawa surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertifikat hak atas tanah. PPAT akan membawa AJB tersebut ke Kantor BPN untuk dilakukan proses balik nama.

2. Kendala yang dihadapi dalam proses peningkatan status jual beli atas tanah hak milik dengan akta dibawah tangan ke akta otentik

Pengeksekusian biaya perkara yang timbul menjadi kendala, karena biaya perkara menurut pasal 181 HIR dibebankan kepada pihak yang kalah, dalam kasus ini yang kalah adalah dari pihak tergugat, dimana pihak tergugat itu sendiri sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Pada umumnya, pihak penggugat akan merelakan biaya perkara tidak dikembalikan kepadanya, yang menjadi masalah adalah ketika pihak penggugat tidak mau merelakan biaya perkara tersebut.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Sebaiknya ketika ingin melakukan transaksi jual beli atas tanah langsung saat itu juga ke hadapan PPAT tanpa perlu ditunda-tunda, karena tidak ada yang dapat memastikan kejadian yang akan terjadi di kemudian hari, yang berpotensi menimbulkan adanya masalah baru. Kemudian agar terhindar dari sengketa sebaiknya jangan melakukan jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT, apalagi hanya bukti berupa kwitansi dan surat pernyataan perjanjian jual beli dilakukan secara dibawah tangan saja karena dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli. Jual beli atas tanah secara bawah tangan itu mengakibatkan pembeli hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis.

2. Pemerintah sebaiknya mengadakan penyuluhan kepada masyarakat mengenai jual beli atas tanah yang telah disyaratkan oleh undang-undang yaitu dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli serta memberitahukan kepada masyarakat untuk melakukan proses balik nama sertifikat sehingga mereka mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya, karena masih banyak masyarakat yang belum tahu dan juga lebih memilih dengan cara bawah tangan karena dianggap lebih mudah. Pemerintah juga sebaiknya dalam merancang hukum acara perdata produk nasional di masa yang akan datang agar diatur mengenai pembebanan biaya perkara kepada tergugat yang telah raib atau tidak diketahui lagi keberadaannya seperti dalam kasus ini. Apabila pihak tergugat tersebut kalah maka biaya perkara dibebankan kepada pihak penggugat.

