

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

1. Status jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli di Desa Muara Langsat Kabupaten Kuantan Singingi dipengaruhi oleh berapa faktor, faktor tersebut datanganya dari masyarakat desa Muara Langsat, Pemerintah Desa, dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuantan Singingi. Menurut masyarakat Desa Muara Langsat, mereka melakukan jual beli hak atas tanah dibawah tangan sebabkan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Desa dan saksi-saksi. Menurut pemerintah desa, masyarakat desa Muara Langsat sangat minim pengetahuan tentang peralihan hak tapi dari pihak Kantor Pertanahan dan IPPAT belum optimal dalam melakukan sosialisasi penyuluhan secara langsung ke desa tersebut. Sedangkan menurut pihak Kantor Pertanahan mereka hanya melakukan sosialisasi ke desa yang sudah dijadikan penetapan lokasi pendaftaran tanah sistematis lengkap. Dalam hal ini IPPAT belum melakukan sosialisasi secara menyeluruh dan merata ke desa – desa yang telah banyak terbit sertipikat hak atas tanah.
2. Peran Pengadilan Negeri dalam membantu menyelesaikan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah dengan perjanjian jual beli dibawah tangan dengan memastikan kebenaran dari perjanjian yang dilakukan masyarakat di Desa Muara Langsat, dengan mengeluarkan Putusan *Verstek*. Eksistensi putusan *verstek* yang mengabulkan gugatan penggugat dalam relevansinya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 dapat menjadi dasar bagi penggugat/pembeli tanah untuk bisa mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya/melakukan proses balik nama Sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) memiliki kedudukan dan kekuatan pembuktian yang sama sebagai akta otentik.

3. Penerapan untuk peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kuantan Singingi menyesuaikan dengan putusannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan kasus kedua dengan amar putusannya langsung menggunakan putusan pengadilan sebagai pengganti Akta PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga, seharusnya putusan pengadilan *verstek* demikian ketentuannya tepat penerapannya.

## **B. SARAN**

1. Untuk Masyarakat Desa Muara Langsung Kabupaten Kuantan Singingi, jual beli dibawah tangan adalah perbuatan hukum yang sangat beresiko, Negara tidak dapat memberikan perlindungan secara penuh jika nanti suatu saat terjadi sengketa terhadap tanah tersebut, Jaminan kepastian hukum dapat diberikan melalui Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 dalam Pasal 3 mengenai Peralihan hak yang menurut dan tata cara yang sudah diatur, jual beli yang sah adalah jual beli dihadapan pejabat PPAT yang berwenang, dan dari jual beli tersebut peralihan hak harus segera di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional menurut wilayah kerjanya masing-masing berdasarkan Peraturan

Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, agar nantinya pemilik tanah dapat di terbitkan alas hak Sertipikat sebagai akta autentik.

2. Untuk menghindari preseden buruk di Pengadilan Negeri Teluk Kuantan terkait Putusan *Vestek*, Pengadilan Negeri Teluk Kuantan seharusnya menerima Permohonan penetapan Pengadilan bukan merupakan Gugatan. Serta adanya arahan dari hakim memeriksa Perkara agar gugatan dan atau permohonan dapat diperbaiki sehingga petitumnya sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah.
3. Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, dimana Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria , Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang, tidak satu pasal yang mempertegas Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan. Sehingga perlu adanya Revisi Perundang-undangan maupun Peraturan Pemerintah Terkait Peralihan Hak dimana Putusan Pengadilan menjadi dasar perubahan kepemilikan hak dan tidak adanya dugaan penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pemerintah.
4. Kantor Pertanahan Kuantan Singingi seharusnya dapat memproses peralihan balik nama Sertipikat tanpa harus adanya Akta PPAT, dengan menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (2).