

BAB IV

PENUTUP

A Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya maka hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor yang menyebabkan jual beli tanah hak milik melalui akta dibawah tangan adalah pertama: masyarakat menghindari biaya yang cukup mahal, kedua: kurangnya pengetahuan masyarakat terkait prosedur jual beli tanah, ketiga: motivasi masyarakat yang terkait dengan masih tingginya rasa saling percaya antar sesamadalam melakukan jual beli tanah. yang menjadi hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual.
2. Masyarakat Kelurahan Denai yang menggunakan praktek jual beli tanah dengan cara selembbar kwitansi dan melalui lisan dan tertulis. Dalam melakukan proses jual beli tanah dilakukan dengan sangat sederhana, yaitu sebatas bertemu penjual dan pembeli, maka ada diskusi dan kesepakatan seperti membeli dan menjual secara umum dengan menandatangani pembelian dan penjualan dibawah tangan. Biasanya sebagai bukti, sudah cukup dengan kwitansi, bahkan sering tidak diperkuat oleh saksi dari masing-masing pihak. Pada saat membuatnya, mereka biasa melakukannya dengan bebas dalam hal ketentuan bentuk dan isinya yang dibuat. Tahap Berikutnya setelah para pihak sepakatakan dibuat kesepakatan. Ada 2 jenis perjanjian yaitu perjanjian curang dan perjanjian yang dibuat sebelum pejabat yang berwenang, jika perjanjian dibuat sebelum pejabat yang

berwenang adalah: 2 Lembar Akta atau Surat dibuat, Lembar kedua akan diberikan kepada Kantor Pertanahan setempat dan lembar pertama akan disimpan di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai minuta. Jika pembuatan akta jual beli tanah dibawah tangan adalah harus dihadiri oleh saksi minimal 2 saksi untuk berpartisipasi dalam penandatanganan perjanjian yang diperlukan oleh saksi karena untuk kekuatan hukum. Hanya ada satu saksi tanpa alat bukti dipengadilan tidak dipercaya, maka dari itu fungsi saksi adalah untuk memperkuat bukti jika terjadi perselisihan atas akta yang dibuat tersebut.

3. Akibat hukum dari jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan oleh beberapa masyarakat Kelurahan Denai tetaplah sah secara hukum, karena telah memenuhi syarat-syarat subjektif dan syarat objektif menurut KUHPdt, dan telah memenuhi pula syarat-syarat riil, tunai dan terang. Namun, jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang lemah. Pembuktian surat di bawah tangan, hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, apabila tanda tangan serta pernyataan yang tercantum dalam surat tersebut itu diakui dan dibenarkan, maka surat di bawah tangan itu sebenarnya sudah memiliki kekuatan dalam pembuktian. Namun apabila ada yang menyangkal isi dan tandatangannya, maka kekuatan pembuktian hukumnya menjadi lemah, hanya sebagai “alat bukti permulaan saja” (alat bukti yang tidak sempurna). Akibat hukum selanjutnya yaitu jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan tidak dapat melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Walaupun secara hukum sah, tetapi untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari penjual keatas nama pembeli di Kantor Pertanahan, tidak dapat

dilaksanakan, karena tidak memenuhi maksud Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu harus memiliki akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Ketentuannya bahwa pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, sudah barang tentu surat jual beli di bawah tangan itu tidak dapat dijadikan sebagai alas hak untuk melakukan pendaftaran pertama kali dalam rangka membuat Sertipikat bidang tanah tersebut dan tidak dapat dipergunakan untuk mengurus balik nama kepemilikan tanah menjadi atas nama si pembeli. Hal ini jelas akan merugikan pihak si pembeli.

B Saran

Adapun dari hasil penelitian, penulis dapat menyampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. Lurah hendaknya meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat terkait dengan pendaftaran tanah dan prosedurnya, baik kepada masyarakat yang bertempat tinggal di daerah yang terpencil maupun kepada masyarakat yang telah mengetahui prosedur namun tidak memiliki motivasi untuk mendaftarkan tanahnya.
2. Kepada masyarakat dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, pemerintah telah mengarahkan para pihak untuk melakukan jual beli hanya melalui PPAT. Namun pada prakteknya hingga saat ini, masih terjadi perjanjian jual beli tanah dibawah tangan. Pembeli yang beritikad baik dapat dipahami sebagai pembeli yang telah memenuhi prosedur (pembelian tanah melalui PPAT)maupun bersikap hati-hati dengan melaksanakan sesuai prosedur

dan terlindungi haknya apabila terjadi sengketa sehingga pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang ternyata tidak berhak.

3. Pemerintah setempat diharapkan memberikan petunjuk dan pengarahan kepada masyarakat setempat mengenai lemahnya kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan, dan sebaiknya melakukan jual beli tanah dihadapan pejabat yang berwenang atau PPAT. Kemudian untuk PPAT, untuk aktif memberikan sosialisasi rutin, untuk meningkatkan kesadaran masyarakat melakukan jual beli tanah harus dihadapan PPAT. Terlebih kepada Masyarakat di harapkan melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT sehingga pemerintah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik tersebut.
4. Untuk penelitian selanjutnya, diharapkan dapat mengembangkan penelitian ini dengan membahas lebih dalam lagi mengenai proses pendaftaran yang perolehan tanahnya berasal dari jual beli dibawah tangan sampai selesainya sertifikat atas nama si pembeli.

