

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan kajian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disampaikan atas permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini, berupa kesimpulan sebagai berikut :

1. Masyarakat di Kecamatan Sitiung masih melakukan jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan, sesuai hasil penelitian adanya faktor internal dan eksternal dari masyarakat. Faktor internal yaitu: budaya atau kebiasaan yang dilakukan sejak jaman dahulu oleh masyarakat di Kecamatan Sitiung, adanya rasa kekerabatan atau kepercayaan diantara sesama masyarakat. Faktor eksternalnya yaitu: tidak mengeluarkan biaya yang banyak, prosesnya mudah dan cepat, ketidaktahuan masyarakat terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah. Di Kecamatan Sitiung, masyarakat masih melakukan jual beli di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Wali Nagari dikarenakan masyarakat yang belum mengetahui bahwa jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT sesuai peraturan yang ada. Masyarakat menganggap surat yang dibuat dihadapan Wali Nagari sah dan tidak melanggar hukum. Mereka juga menganggap bahwa surat tersebut sudah merupakan bukti yang kuat bahwa mereka telah melakukan proses jual beli.
2. Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Dharmasraya dalam hal pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya yang diperoleh melalui putusan pengadilan diajukan oleh pemohon atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan

dengan melampirkan dokumen-dokumen :Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup,surat Keputusan pengadilan,sertipikat asli, fotocopy identitas pemohon (KTP, KK), Surat kuasa apabila pemohon dikuasakan, fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SPP/PPH dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).Setelah semua persyaratan tersebut lengkap, pemohon bisa langsung mendaftarkan permohonan peralihan hak melalui putusan pengadilan, dengan menyerahkan berkas permohonan tersebut di loket pendaftaran kemudian akan diproses sampai selesai, sebagaimana diatur dalam Standar Pengaturan Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan.

3. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Dharmasraya yang mana pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya adalah bukti perjanjian jual beli tanah yang dibuat para pihak. Perlindungan hukum dapat dilakukan dengan perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Tindakan yang diambil pemerintah sebelum terjadinya pelanggaran yang diatur dalam perayuran hukum, dengan memberikan pedoman atau pembatasan dalam melakukan tindakan hukum. Perlindungan hukum represif dapat

diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena adanya wanprestasi. Namun dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul antara para pihak maupun dengan pihak ketiga, tidak hanya dapat memilih menyelesaikan melalui pengadilan saja. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan dengan cara: musyawarah, proses pengadilan, arbitase. Putusan pengadilan Negeri yang mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah di bawah tangan yang pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya.

B. Saran

1. Untuk mengatasi semakin banyak jual beli di bawah tangan, diperlukan sosialisasi secara berkala kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 serta peraturan terkait lainnya, agar proses pendaftaran dapat terlaksana dengan baik.
2. Bagi pembeli, sebaiknya tidak melakukan transaksi jual beli atas tanah di bawah tangan, menimbang bahwa kemungkinan tidak dapat dilakukannya pembuatan akta otentik dikemudian hari karena tidak diketahuinya keberadaan penjual.
3. Diharapkan kepada pemerintah mengenai pengikatan jual beli tanah diatur lanjut dalam peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak yang memakai pengikat jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi.

