

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Setelah dilakukan penelitian mengenai Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli dengan Akta Dibawah Tangan (Studi Kasus Desa Tarikan di Kabupaten Muaro Jambi) maka kesimpulan yang bisa diambil adalah sebagai berikut :

1. Faktor yang menyebabkan Masyarakat Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi melakukan jual beli hak milik atas tanah melalui akta dibawah tangan ada 5 faktor, yaitu : (a) merasa sudah aman dengan akta dibawah tangan, (b) kurangnya kesadaran hukum dan ilmu pengetahuan mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah dan jual beli hak milik atas tanah yang sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, (c) faktor kebiasaan yang sudah sejak lama mereka lakukan hingga sekarang sudah turun temurun, (d) adanya biaya tambahan jika melakukan jual beli hak milik atas tanah dihadapan PPAT, dan (e) dianggap lebih praktis melakukan jual beli hak milik atas tanah dengan akta dibawah tangan dibandingkan melakukan jual beli dihadapan PPAT.
2. Proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan akta dibawah tangan terdapat 2 cara, yaitu : (a) membuat kembali akta jual beli dengan cara kedua belah pihak menghadap PPAT dan melakukan transaksi ulang dihadapan PPAT sesuai prosedur yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan, setelah memperoleh akta otentik dari PPAT pemegang hak yang baru bisa melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan, atau (b) dalam hal pemegang hak yang lama atau penjual tidak

diketahui keberadaannya sehingga tidak memungkinkan untuk membuat kembali akta jual beli dihadapan PPAT, maka pemegang hak yang baru atau pembeli bisa melakukan pengesahan di Pengadilan Negeri untuk melakukan balik nama sertifikat hak milik atas tanah dari nama penjual menjadi nama pembeli. Namun kedua cara tersebut tidak dilakukan oleh Masyarakat Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi sehingga mereka tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya.

3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi tidak mau mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah dengan akta dibawah tangan karena berisiko terjadinya kecurangan atau mafia tanah. Kecuali jika adanya alas hak yang setara dengan akta otentik seperti Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap. Beliau menyarankan agar Masyarakat melakukan jual beli hak milik atas tanah dengan akta otentik atau menghadap PPAT, jika di daerah tersebut tidak terdapat PPAT, maka bisa menghadap Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.

## **B. Saran**

1. Diharapkan kedepannya Masyarakat Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu melakukan jual beli hak milik atas tanah dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah agar jual beli hak milik atas tanah yang mereka lakukan dapat didaftarkan peralihan haknya atau balik nama ke Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten Muaro Jambi sehingga mereka memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum yang kuat atas tanah yang mereka miliki atau mereka kuasai.

2. Untuk Masyarakat yang sudah melakukan jual beli hak milik atas tanah dengan akta dibawah tangan diharapkan mereka memperbaiki akta jual beli mereka menjadi akta otentik dengan cara membuat ulang akta jual beli mereka dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setelah itu baru bisa didaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika salah satu pihak yaitu pemegang hak yang lama tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak memungkinkan untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka pemegang hak yang baru bisa melakukan pengesahan akta dibawah tangannya di Pengadilan Negeri untuk balik nama sertifikat hak milik atas tanah dari nama penjual menjadi nama pembeli, dan dengan putusan Pengadilan Negeri pemegang hak yang baru bisa melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten Muaro Jambi.
3. Diharapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi dengan dibantu oleh Kepala Desa untuk melakukan penyuluhan kepada Masyarakat tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak dan akibat hukum jual beli hak milik atas tanah dengan akta dibawah tangan. Selain itu diharapkan juga Kepala Desa ataupun Camat untuk meningkatkan perannya untuk menjadi PPAT Sementara sehingga memudahkan Masyarakat untuk membuat akta otentik atas jual beli hak milik atas tanah mengingat kelangkaan Kantor PPAT di Kecamatan Kumpeh Ulu, dan juga kepada Pemerintah untuk melakukan penyebaran PPAT ke daerah-daerah terpencil yang belum terdapat Kantor PPAT.