

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Proses jual beli di bawah tangan dilakukan pertama dengan jalan musyawarah. Dalam musyawarah ini antara penjual dan pembeli melakukan kesepakatan dan penentuan harga, kemudian setelah sepakat serah terima tanah dilakukan dengan disaksikan oleh Kepala Desa, Ketua RT, Ketua Adat, saksi-saksi. Sebagai alat bukti telah terjadi jual beli tanah dibuat pernyataan jual beli ditanda tangani Kepala Desa, penjual dan pembeli, dan dua orang saksi, di stempel oleh desa, ada bukti pembayaran berupa selembar kuintasi dan bermaterai. Akibat hukum dari jual beli di bawah tangan adalah tetap sah karena syarat terpenuhi sahnya jual beli menurut UUPA, yaitu bersifat tunai, terang, riil. Tapi di Muara Bungo Jambi masih banyak terjadi jual beli yang dilakukan di bawah tangan, karena masyarakat di sana merasa biaya yang dikeluarkan untuk melakukan jual beli di hadapan PPAT cukup tinggi, dan memerlukan waktu yang lama.
2. Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di bawah tangan tidak dapat dilakukan sebelum jual beli dilakukan dihadapan PPAT. Dikarenakan hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selembar kuitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT. Pembeli belum mendapat kekuatan hukum karena belum mendapatkan suatu alat pembuktian yang kuat apabila kelak tanah yang dibelinya terjadi sengketa. Seandainya pembeli ingin menjaminkan sertifikatnya maka hal ini tidak bisa dilakukan di mata hukum, tanpa

melibatkan pihak penjual. Maka dari itu, himbauan kepada masyarakat sebaiknya dalam melaksanakan proses jual beli tanah harus dihadapan PPAT agar peralihan hak dapat dilakukan, dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT.

3. Dalam penyelesaian sengketa yang terjadi di masyarakat, kementerian menerima Pengaduan terkait Sengketa dan Konflik dari masyarakat Muara Bungo Jambi. Yang disampaikan kepada kepala kantor pertanahan secara tertulis. Pengaduan diterima, petugas yang bertanggungjawab dalam menangani pengaduan. Petugas menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan. Setelah menerima berkas pengaduan dari petugas, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan Muara Bungo, mengadministrasikan pengaduan dimaksud ke dalam Register Penerimaan Pengaduan.

## **B. Saran**

1. Agar tanah dari objek jual beli hak atas tanah tersebut dapat dilakukan pendaftaran, maka para pihak yang bersangkutan dalam melakukan jual beli hak atas tanah ini harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu dengan melakukan jual beli hak atas tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian akan dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang yang ditunjuk oleh pemerintah sebagai pejabat yang memiliki kewenangan dalam pengurusan dan pembuatan segala akta yang berkaitan dengan tanah. Dan agar tidak terjadi jual beli tanah di bawah tangan lagi, maka kantor BPN

sebaiknya melakukan penyuluhan kepada masyarakat terkait dengan tujuan, manfaat dari pendaftaran tanah serta akibat hukum apabila jual beli tanah tersebut dilakukan di bawah tangan.

2. Dengan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah tersebut. Terutama bagi masyarakat Muara Bungo. Oleh karena itu dalam melakukan jual beli hak atas tanah agar memiliki alat pembuktian yang kuat serta kepastian hukum dan perlindungan hukum, maka harus dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan, karena jual beli hak atas tanah ini berbeda dengan jual beli pada umumnya sehingga harus dilakukan pendaftaran tanah.
3. Penulis berharap agar dari pihak pemerintah, PPAT dan BPN dapat berperan aktif dalam memberikan sosialisasi kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadaran masyarakat agar dalam melakukan jual beli tanah sebaiknya tidak dibawah tangan tapi dilakukan dihadapan PPAT, dengan tujuan agar masyarakat mendapatkan perlindungan hukum, kepastian hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah hak milik tersebut, sehingga dapat meminimalisasi terjadinya sengketa di kemudian hari.