

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Masyarakat masih melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, didominasi karena alasan- alasan sebagai berikut:
 - a. Umumnya tanah-tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, belum bersertipikat;
 - b. Prosedur jual beli tanah dibawah tangan, mudah, cepat dan biayanya terjangkau.
 - c. Untuk melakukan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, mereka harus mengurus sertipikat hak atas tanahnya terlebih dahulu. Hal ini menurut mereka akan membutuhkan waktu yang cukup lama dan biaya yang lebih besar, sehingga mereka menempuh jalan yang dirasa cepat yaitu dengan melakukan jual beli di bawah tangan yang sah menurut hukum adat saja;
 - d. Jual beli tanah secara dibawah tangan berdasarkan ketentuan hukum adat dianggap cukup memberikan perlindungan hukum. Selama ini, hasil jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kerapatan Adat Nagari dan Wali Nagari, juga tidak pernah ada

sengketa atas pelaksanaan jual beli tersebut. Hal itu disebabkan, karena memang pelaksanaan jual beli tanah itu, sudah dilakukan secara transparan (*bagalanggan jo mato rang banyak, basuluah jo matohari*) dan mengikutsertakan semua pihak terkait, seperti:

- 1) Niniak mamak 4 (empat) suku;
 - 2) Saksi dari pihak penjual dan pembeli;
 - 3) Saksi empat jihat atau pihak batas sepadan;
 - 4) Penghulu/Niniak Mamak pihak penjual dan pembeli.
 - 5) Wali Jorong letak tanah;
 - 6) Ketua KAN
 - 7) Wali Nagari
- e. Jual beli tanah sudah sesuai dengan adat salingka Nagari punya kewibawaan dimata masyarakat adat. Menurut Ketua Kerapatan Adat Nagari Koto Laweh¹, bahwa alasan masyarakat Koto Laweh masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan, karena masyarakat masih mematuhi adat *salingka nagari*, yaitu selalu diupayakan Jual beli tanah, hanya dilakukan antar sesama anak Nagari Koto Laweh yang dilakukan dihadapan Sidang KAN, kecuali sudah tidak ada yang berminat atau tidak bersesuaian mengenai harganya.
- f. Masyarakat sudah dipengaruhi oleh Peraturan Nagari Pandai Sikek Nomor 02 Tahun 2013 tentang Pelaksanaan Adat Istiadat Nagari Pandai Sikek. Bagi yang melanggar akan dikenakan sanksi

¹ Wawancara dengan Bapak Dani Dt. Mudo selaku Ketua KAN Koto Laweh Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar, di Kantor KAN pada tanggal 19 September 2020.

sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Peraturan Nagari Pandai Sikek Nomor 02 Tahun 2013, antara lain: tidak melayani yang bersangkutan untuk berurusan di Kantor Kepala Jorong dan Kantor Wali Nagari Pandai Sikek

2. Proses pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar, ternyata dilakukan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

a. Persiapan , yaitu: terkait dengan kelengkapan persyaratan yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli, antara lain: Ranji penjual, kesepakatan anggota kaum, Mamak Kepala Waris dan penghulu suku, menghubungi para saksi dan saksi batas sepadan bidang tanah sekaligus memohon kehadirannya pada saat ijab qabul di Kantor KAN. Yang harus dipersiapkan oleh pembeli, antara lain: kesepakatan mengenai objek dan harga jual beli, meminta kesediaan Mamak Kepala Waris, Mamak Penghulu Suku, para saksi dan Kepala Jorong letak tanah untuk ikut hadir pada saat ijab qabul di Kantor KAN;

b. Pelaksanaan jual beli dan ijab qabul. Pada waktu yang sudah ditentukan oleh Ketua KAN, maka Penjual dan Pembeli, Penghulu suku yang bersangkutan serta para saksi, hadir dalam sidang jual beli, yang dipimpin oleh Ketua KAN dan dihadiri oleh Wali Nagari. Setelah semua yang hadir, sepakat mengenai harga dan objek jual beli itu dan tidak ada yang keberatan, maka dilakukan ijab qabul antara si penjual dan si pembeli, dilanjutkan

oleh ijab qabul oleh Mamak Suku penjual dan Mamak Suku pembeli. Dilanjutkan dengan membuat Surat Keterangan Jual Beli oleh perangkat KAN, dimana isinya merupakan kesepakatan kedua belah pihak atas jual beli dimaksud.

- c. Penandatanganan surat Keterangan Jual Beli tanah oleh Para Pihak, Para saksi penjual dan pembeli, Kepala Jorong, Ninik Mamak/Penghulu Suku penjual dan pembeli dan diketahui oleh Ketua KAN dan Wali Nagari
 - d. Pencatatan dan registrasi surat keterangan jual beli tanah oleh Sekretariat KAN.
3. Akibat hukum terhadap pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan, yaitu:
- a. Jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan masyarakat Nagari Koto Laweh dan Nagari Pandai Sikek Kecamatan X Koto, adalah sah menurut hukum, karena telah memenuhi syarat-syarat subjektif dan syarat objektif menurut KUHPdt, dan telah memenuhi pula syarat-syarat riil, tunai dan terang menurut hukum adat.
 - b. Mempunyai kekuatan pembuktian yang lemah. Walaupun jual beli di bawah tangan itu, sah menurut hukum. 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). Secara materiil, akta jual beli di bawah tangan hanya mengikat para pihak dan tidak mengikat pihak ke tiga dan Hakim. Oleh karena itu Hakim dapat memberikan penilaian yang bebas dan tidak terikat dengan akta jual beli di bawah tangan. Beban pembuktiannya ada pada pihak pembeli, bukan pada penyangkal.

- c. Tidak dapat melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar. Walaupun jual beli dibawah tangan itu sah menurut hukum, 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.

- d. Jika si pembeli merasa dirugikan, manakal ahli waris penjual tidak menyetujui dan tidak mengakui transaksi jual beli oleh penjual dengan cara jual beli tanah secara dibawah tangan, serta tidak mau melakukan transaksi ulang jual beli di hadapan PPAT, maka pembeli dapat memohonkan Penetapan/Putusan Pengadilan. Bagi pihak pembeli sebagai penggugat, putusan pengadilan menjadi dasar hukum untuk perubahan data yuridis yang menyangkut pemindahan hak/balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar dari Penjual selaku pemegang hak yang lama kepada Pembeli selaku pemegang hak yang baru. Putusan pengadilan Negari yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut pada akhirnya menjadi dasar kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan. Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ini menjadi dasar hukum untuk pendaftaran balik nama sertifikat. Yang sebelumnya dilengkapi dengan prosedur pembuatan akta jual beli otentik dihadapan PPAT yang berwenang, sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) PP No. 14 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang

berwenang.

B. Saran.

Sehubungan Pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan, berpeluang untuk digugat/disangkal dan memperhatikan akibat hukumnya, di sampaikan beberapa saran, sebagai berikut:

1. Utk mengatasi semakin maraknya jual beli tanah secara di bawah tangan, diperlukan sosialisasi secara berkala kepada masyarakat, berkaitan dengan UUPA dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 serta peraturan terkait lainnya, termasuk jual beli melalui akta otentik untuk pendaftaran tanah.
2. Untuk mendapatkan kepastian hukum, kekuatan pembuktian yang sempurna dan meminimalisir akibat hukum yang merugikan pihak pembeli atas jual beli tanah secara di bawah tangan, maka kepada setiap pembeli disarankan, agar di Kantor Walinagari dan KAN yang bersangkutan, disarankan untuk membuat akta PPJB dihadapan Notaris/PPAT. Akta ini berfungsi sebagai prasyarat mutlak untuk si penjual agar memenuhi kewajiban-kewajibannya untuk segera melakukan pendaftaran tanaah pertyama kali terhadap objek tanah hasil jual beli tanah di bawah tangan, jika transaksintelaah dilaksanakan.
3. Direkomendasikan bagi peneliti berikutnya, agar dapat meneliti dan membahas mengenai proses pendaftaran yang perolehan tanahnya berasal dari jual beli secara di bawah tangan sampai selesainya sertipikat atas nama si Pembeli.

