

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam jual beli tanah perkebunan di Kecamatan Enok Kabupaten Indragiri Hilir biasanya pelaksanaannya dilakukan dengan jual beli di bawah tangan, jual beli ini dianggap memiliki kekuatan mengikat jika memenuhi syarat, asas-asas, dan unsur dalam perjanjian. Syarat dalam perjanjian sesuai dengan ketentuan 1320 KUH Perdata yaitu kesepakatan para pihak, kecapakan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, kemudian asas yang menjadi pedoman bagi mereka yang melakukan perjanjian hingga perjanjian berlaku bagi para pihak, *Pertama*, asas personalia, *kedua*, asas konsensualitas, *ketiga*, asas kebebasan berkontrak, *keempat*, asas *pacta sunt servanda*. Selain itu juga terdapat unsur-unsur yang harus terpenuhi dalam melakukan perjanjian yaitu unsur Esensialia, unsur Naturalia dan Unsur Aksidentalialia.
2. Proses pendaftaran tanah berdasarkan perjanjian di bawah tangan, pemohon mempersiapkan segala berkas yang disyaratkan oleh Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010 seperti alas hak baik itu SKGR ataupun Surat Keterangan yang berlaku di Riau, setelah berkas lengkap maka petugas ukur akan terjun ke lapangan untuk mengukur bidang tanah, setelah peta bidang tanah maka dilanjutkan pengumuman yang

dilakukan oleh petugas dari BPN di kantor kelurahan/desa selama 2 (dua) bulan berturut-turut, jika dalam waktu yang ditentukan tidak terdapat sanggahan dari pihak lain maka proses selanjutnya dapat dilakukan penerbitan sertifikat.

3. Masyarakat di Kecamatan Enok cenderung melakukan jual beli di bawah tangan dengan objek tanah perkebunan dikarenakan masih banyak masyarakat yang belum teredukasi bagaimana proses jual beli dengan objek tanah, selain itu juga mayoritas tanah perkebunan di sana belum bersertifikat. Kendala lainnya juga dikarenakan akses ke PPAT masih jauh dari tempat tinggal mereka.

B. Saran

1. Bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat untuk tanah perkebunan sebelum dilakukan jual beli agar dilakukan pendaftaran secara sporadik atau mandiri di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir atau membuat PPJB di PPAT, hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Selain itu dalam melakukan jual beli agar dapat dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang untuk tanah yang telah bersertifikat berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum baik bagi pembeli ataupun penjual.
2. Agar dalam kegiatan pendaftaran tanah dibentuk pengaturan mengenai dewan pengawas independen yang bertugas untuk mengawasi jalannya

proses pendaftaran tanah berjalan sesuai prosedur, hal ini untuk menghindari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN) yang berpotensi terjadi karena para pihak ingin segera selesai tanpa melalui proses yang seharusnya dilaksanakan dalam pendaftaran tanah.

3. Agar pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota melakukan sosialisasi lebih masif dan bekerjasama dengan PPAT dan pihak pemerintah Kecamatan ke daerah-daerah yang masih banyak melakukan jual beli tanah di bawah tangan tentang pentingnya jual beli agar dilakukan dihadapan PPAT dan juga sosialisasi agar masyarakat mendaftarkan tanah mereka ke Badan Pertanahan Kabupaten/Kota untuk mendapatkan sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum.



