

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Jual beli hak atas tanah ini pada dasarnya dapat dikatakan sah karena telah memenuhi syarat jual beli sebagaimana tercantum pada ketentuan UUPA yaitu tunai dan terang dan juga Pasal 1320 KUHPdata namun dalam jual beli hak atas tanah ini memiliki akibat hukum yaitu akibat hukum dari jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan ini berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya pada Pasal 37 ayat (1) ialah tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah, karena dalam perbuatan jual beli hak atas tanah ini tidak dapat dibuktikan dengan akta otentik yaitu Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menjadi syarat dilakukannya pendaftaran tanah untuk perubahan data serta balik nama pada sertipikat tanah tersebut. Sehingga dalam jual beli hak atas tanah ini hanya memiliki alat pembuktian berupa selembar kwitansi yang kekuatan pembuktiannya lemah sehingga memiliki resiko yang cukup besar apabila terjadi sengketa dikemudian hari selain itu akibat hukum dari jual beli hak atas tanah ini dapat merugikan pihak pembeli karena pada dasarnya pihak pembeli ini hanya dapat menikmati fisiknya saja

namun tidak memiliki bukti bahwa dirinya merupakan pemegang hak atas tanah tersebut serta tanah yang sudah dibelinya tersebut tidak dapat dijual karena sertifikat tanah yang telah dibelinya masih atas nama penjual.

2. Perlindungan hukum ini diberikan oleh pemerintah untuk menjamin keamanan bagi masyarakatnya, perlindungan dari jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan alat bukti berupa selebar kwitansi ini ialah hanya dari pengakuan pihak penjual serta tanda tangan diatas materai karena pada dasarnya akta dibawah tangan ini termasuk pada alat bukti berupa alat bukti tertulis berdasarkan ketentuan Pasal 1866 KUHPerdara dikatakan sah walaupun kekuatan pembuktiannya lemah, sehingga meskipun telah memiliki perlindungan hukum, namun tidak menutup kemungkinan terjadinya sengketa karena perlindungan yang didapat pun lemah, hal ini disebabkan karena kekuatan pembuktian dari alat bukti yang dimiliki dalam jual beli hak atas tanah dibawah tangan ini lemah.
3. Kendala yang terjadi dalam pendaftaran tanah di Desa Solokanjeruk Kecamatan Solokanjeruk Kabupaten Bandung ini ialah :
 - a. Tidak ada bukti yang kuat terkait dengan peralihan hak milik atas tanah tersebut sehingga bukti yang diberikan ini tidak cukup kuat untuk menjadi dasar dilakukannya pendaftaran tanah;
 - b. Tidak adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT;
 - c. Pihak penjual belum melakukan pembayaran wajib PPh sehingga pihak pembeli tidak dapat membuat Akta Jual Beli (AJB).

Dari kendala pendaftaran tanah tersebut, terdapat solusi agar dapat dilakukan pendaftaran tanah yaitu :

- a. Membuat Akta Jual Beli terlebih dahulu ke PPAT;
- b. Para pihak yang bersangkutan baik penjual maupun pembeli melakukan pembayaran pajak terlebih dahulu;
- c. Memenuhi syarat pendaftaran tanah;
- d. Apabila segera syarat pendaftaran tanah tersebut telah dipenuhi, maka melakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh perubahan data serta balik nama pada sertifikat tanah tersebut.

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. Selain itu pemerintah juga telah mengadakan program Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap guna mempermudah para pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya

2. Dengan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dalam bidang pertanahan ini ialah dengan diadakannya pendaftaran tanah, selain itu pemerintah juga mengadakan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan instruksi presiden Nomor 8 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk merealisasikan pendaftaran tanah yang sederhana, cepat dan biaya terjangkau agar para pemegang hak atas tanah dengan segala golongan ekonomi ini dapat memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum sehingga bebas dari gangguan pihak manapun. 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. Kendala yang terjadi dalam jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan ini terjadi karena perbuatan jual beli hak atas tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT dan tidak memiliki Akta Jual Beli yang dijadikan

dasar pendaftaran tanah, hal ini juga terjadi karena kebiasaan masyarakat di Desa Solokanjeruk Kecamatan Solokanjeruk Kabupaten Bandung. Oleh karena itu mengingat begitu pentingnya kegiatan pendaftaran tanah ini, maka jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan ini sebaiknya segera dibuatkan Akta Jual Beli Tanah untuk kemudian segera dilakukan pendaftaran tanah untuk perubahan data dan balik nama pada sertipikat tanah untuk pemegang hak atas tanah yang baru. Meskipun harus mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk membayar jasa PPAT namun hal ini akan sesuai dengan pembayaran tersebut karena pemegang hak yang baru ini akan aman dari gangguan pihak manapun dan kekuatan pembuktiannya pun tidak dapat disangkal.