

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kepastian hukum jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 syarat sahnya perjanjian. Namun untuk pemeliharaan data apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan yaitu terdiri dari perlindungan preventif dan perlindungan refresif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain perlindungan terhadap pihak penjual yaitu dengan memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal. Kemudian Perlindungan bagi pihak pembeli dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. Pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan

pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

B. Saran

Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa. Masyarakat harus lebih jeli dan teliti dalam melakukan jual beli tanah baik yang sudah bersertipikat maupun belum. Dalam jual beli tanah/rumah sebaiknya jangan pernah dilakukan berdasarkan kwitansi saja ataupun perjanjian bawah tangan, karena kedudukannya di depan hukum masih lemah. Jika transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tetap dijalankan maka tidak ada perlindungan hukum bagi pihak pembeli.

Sebaiknya disuatu daerah apabila sudah terdapat PPAT, kewenangan camat sebagai pejabat pembuat akta tanah tidak diberlakukan lagi, karena masih banyak terdapat camat yang melakukan jual beli tanah bersertipikat meskipun di daerah tersebut sudah terdapat PPAT. Selain itu untuk pihak Badan Pertanahan Nasional agar terus melakukan sosialisasi kepada masyarakat dengan seluruh perangkat desa dan melibatkan pihak PPAT agar tidak lagi melakukan jual beli dibawah tangan tanah bersertifikat karena akan merugikan pihak pembeli sendiri.