

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum jika jual beli tanah dilakukan secara dibawah memang tetap sah dan mengikat menurut hukum asalkan syarat sahnya perjanjian terpenuhi yang dimuat dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Namun dalam hal jual beli dilakukan secara dibawah tangan hanya dibuktikan dengan kuitansi saja tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan maksud untuk balik nama sertipikat dari penjual kepada pembeli. Selanjutnya apabila timbul sengketa antara para pihak, maka akta dibawah tangan tersebut tidak menjadi alat bukti yang kuat dan tidak sempurna serta masih sangat bisa disangkal oleh penjual. Perlunya untuk membuat akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang bawenang saat melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli yang merupakan produk dari PPAT, agar dikemudian hari tidak menimbulkan masalah sehingga pembeli tidak kesulitan untuk melakukan pendaftaran peralihan ke atas nama pembeli, dan pembeli juga tidak akan merugi baik secara waktu, tenaga ataupun materi.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli untuk menyelesaikan permasalahan peralihan hak atas tanah tanpa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT, yang dimana penjualnya sudah tidak dapat diketahui keberadaannya lagi guna kepentingan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan dapat dilakukan dengan melalui jalur litigasi yaitu pembeli sebagai penggugat

membuat gugatan dan mendaftarkannya ke Panitera Pengadilan yang memiliki kompetensi yaitu melalui peradilan umum (negeri), agar putusan hakim menjadi dasar peralihan hak atas tanah dan para pihak harus melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

B. Saran

1. Seharusnya masyarakat sadar hukum dalam melakukan transaksi jual beli tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan, selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai PPAT, sehingga berdasarkan uraian tersebut mengenai PPAT, seharusnya penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT, dengan dibuktikan dengan Akta Jual Beli sebagai produk PPAT sehingga pada saat ingin melakukan proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan akan berjalan dengan baik.
2. Apabila terjadi suatu peristiwa hukum yang dimana pembeli hendak mendaftarkan balik nama dikantor pertanahan, namun penjual tidak ditemukan keberadaannya maka pembeli harus membuat gugatan kepengadilan agar pembeli mempunyai kepastian hukum secara administrasi terhadap tanah yang sudah dibelinya, dan mempunyai dasar peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.