

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Legalitas dan Akibat hukum bagi pembeli yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan menyebabkan kepemilikan tanah dengan Sertipikat Hak Milik hanya sebatas fisik, yang tidak memiliki kekuatan hukum dan rentan terhadap sengketa tanah karena karena terdapat beberapa persyaratan administrasi yang belum terpenuhi yaitu syarat formal, di mana Akta Jual Beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan proses jual beli harus disaksikan pejabat yang berwenang yang ditunjuk oleh Pemerintah. Kemudian dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengatur bahwa dalam peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat atau hak milik atas satuan rumah susun wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai syarat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik nama sertipikat) di Badan Pertanahan Nasional.
2. Kepastian dan/atau perlindungan hukum bagi pembeli yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan adalah dengan bukti perjanjian tersebut. Hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam pasal 1866 KUHPerdara, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUHPerdara yang menyebutkan tentang

suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara di bawah tangan. Terkait permasalahan jual beli tanah di bawah tangan dapat ditempuh penyelesaian melalui jalur litigasi, di mana pembeli dapat memintakan penetapan ke Pengadilan Negeri setempat yang menyatakan bahwa telah sahnya jual beli dibawah tangan yang dilakukan. Atau mengajukan gugatan ke Pengadilan terhadap pihak penjual, salah satu bentuk dasar gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual. Kemudian jalur non litigasi dimana pembeli mengajak penjual untuk datang ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan membuat akta jual beli. Cara ini dapat dilakukan ketika penjual atau ahli waris dari penjual bersedia untuk melakukan jual beli ulang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Saran

1. Kepada masyarakat di Kabupaten Siak khususnya yang berada di Kampung Buantan Lestari, Kecamatan Bunga Raya; Kampung Rawang Kao Barat, Kecamatan Lubuk Dalam; serta Kampung Simpang Perak Jaya dan Kampung Semina, Kecamatan Kerinci Kanan agar lebih cermat dan teliti dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan baik yang sudah bersertipikat maupun belum. Dalam jual beli tanah dan bangunan sebaiknya tidak dilakukan berdasarkan kuitansi ataupun perjanjian secara di bawah tangan, karena kedudukannya di depan hukum masih lemah.
2. Kepada Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional agar melakukan sosialisasi kepada masyarakat dengan seluruh perangkat desa dan

melibatkan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah agar masyarakat tidak lagi melakukan jual beli tanah secara di bawah tanah karena akan merugikan pihak pembeli sendiri.