

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Faktor-faktor penyebab Jual beli tanah di bawah tangan

ada banyak hal yang menyebabkan masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan, salah satunya yaitu karena belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut :

1. Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar Produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
2. Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakkannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.
3. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bisa dipetakan. Saat ini luas tanah nonhutan yang sudah dibuat peta skala besar oleh BPN baru mencapai

kurang dari 10 % sementara untuk kepentingan pajak bumi dan bangunan sudah terpetakan sekitar 30% dari luas nonhutan.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPM (PMNA/Ka.BPM) NO. 3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran Tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang Tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.
5. Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai sekitar 30 persen dari seluruh bidang tanah.
6. Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.
7. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah Negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah di lapangan.

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam proses jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan

Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain :

1. Perlindungan terhadap pihak penjual, perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas objek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.
2. Bagi pihak pembeli, Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada dipihak 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.

Akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan

Dalam hal ini jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT akan membuat kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal diantaranya adalah:

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibeli itu.
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
3. Kepala Kantor Pertanahan pun akan menolak untuk memperoleh pencatatan peralihan haknya.

B. Saran

Diharapkan kepada masyarakat agar tidak melakukan atau menghindari proses jual beli menggunakan akta tersebut melainkan dilakukan dengan akta otentik. Sehingga nantinya tidak akan terjadi permasalahan atau resiko dikemuidian hari apabila masih menggunakan akta tersebut.