

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

- 5.1.1 Keabsahan jual beli hak atas tanah yang hanya didasari Kuitansi merupakan jual beli dibawah tangan, sehingga pada dasarnya terdapat pengaturan hukum yang mengaturnya, yaitu ketentuan Pasal 1457, 1458 dan 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana dalam ketentuan Pasal 1457, 1458 dan 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatur bahwa Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar, terlebih lagi apabila atas barang tersebut telah dibayarkan dan dapat dibuktikan dengan adanya Kuitansi, namun apabila tanah tersebut masih berbentuk girik dan sertipikat hak milik, maka yang bisa dibuat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Girik tersebut didaftarkan terlebih dahulu menjadi Sertipikat, sehingga jaminan kepastian hukum bagi si pihak pembeli tentunya lebih dilindungi oleh hukum sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 5.1.2 Kekuatan hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sejatinya dapat dilakukan melalui jalur pengadilan dimana, apabila terjadi jual beli tanah dimana salah satu pihak yang melakukan jual beli dibawah tangan atau hanya berpegang pada Kuitansi sebagai alat bukti, sedangkan salah satu pihak tidak memiliki itikad yang baik dalam melaksanakan jual beli tersebut, bahkan menjual kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga sebagaimana terjadi pada perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2949 K/Pdt/2016, maka pihak pembeli tanah yang memiliki bukti peralihan berupa Kuitansi dapat melaporkan tindakan penjual yang tidak beritikad baik tersebut pada pihak Kepolisian dengan dasar adanya tindak pidana penipuan sebagaimana diatur pada Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dan pihak pembeli juga dapat mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan atas adanya tindakan

penjual yang tidak beritikad baik tersebut, dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

5.2 Saran

- 5.2.1 Peneliti membuat saran atas kesimpulan tersebut di atas, agar kedepannya bagi masyarakat agar melakukan jual beli hak atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, jual beli di bawah tangan dengan hanya bukti pembayaran berupa Kuitansi, hal ini untuk menghindari terjadinya potensi sengketa kepemilikan atas tanah. Adapun apabila uang yang telah dibayarkan belum lunas, maka atas perjanjian jual beli tanah tersebut agar segera dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) tanah, agar pembeli tanah maupun penjual tanah memiliki perlindungan dari segi hukum, sehingga mampu meminimalisir adanya sengketa yang diakibatkan dari adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak.
- 5.2.2 Kedepannya diharapkan pemerintah terutama Badan Pertanahan Nasional beserta dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat memberikan penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Guna menghindari terjadinya sengketa dibidang pertanahan, dan tidak hanya berpegang pada Kuitansi semata.