

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

1. Peralihan hak atas tanah dan/atau pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur dalam beberapa peraturan diantaranya adalah “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, “Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Petugas Pembuat Akta Tanah”. Dari beberapa peraturan yang telah dibentuk menunjukkan bahwa tujuan utama yang ingin dicapai pemerintah adalah tentang perlindungan hukum bagi masyarakat atas objek tanah yang dimiliki. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan tidak dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang akan dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
2. Peralihan hak atas tanah atau dalam hal ini jual beli tanah yang dilakukan dengan menggunakan akta dibawah tangan tetap dianggap sah untuk perbuatan hukumnya, sehingga antara jual beli tanah dengan menggunakan akta dibawah tangan dan/atau dengan menggunakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, memiliki kekuatan hukum yang sama, apabila para pihak mengakui adanya perbuatan tersebut. tetapi jual beli yang dilakukan hanya dengan membuat akta dibawah tangan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional. Keabsahan atau kekuatan hukum akta dibawah tangan diatur dalam “pasal 1875 KUHPerdara” yang menyatakan bahwa suatu tulisan di bawah tangan diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka; Apabila perbuatan peralihan hak atas tanah tersebut sudah terlanjur dilakukan dengan akta dibawah tangan maka

para pihak wajib menegaskan kembali dalam akta jual beli yang dibuat secara otentik atau dihadapan pejabat publik yang berwenang. Dalam kasus pada putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN.Jmr, dimana pihak penjual telah meninggal dunia sebelum dibuatkan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, oleh karenanya secara hukum yang bertindak sebagai penjual adalah para ahli waris, dan/atau apabila ahli waris tidak mengetahui atau tidak berkenan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah tersebut maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan setempat dengan tujuan putusan agar pihak pembeli diberikan izin bertindak untuk dirinya sendiri dan juga bertindak sebagai penjual, guna membuat suatu akta jual beli otentik dihadapan PPAT yang berwenang sebagai syarat untuk pendaftaran tanah di kantor BPN setempat.

B. Saran

1. Agar dilakukan penyuluhan-penyuluhan secara intensif dari pemerintah kepada masyarakat terlebih pada masyarakat-masyarakat daerah akan cara pengalihan tanah yang sesuai dengan peraturan serta mengedukasi seberapa pentingnya tujuan dari pendaftaran tanah, sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku. Atau dengan pemerintah merekonstruksi kembali peraturan tentang cara peralihan hak atas tanah yang sesuai, sehingga sejalan dengan kebiasaan masyarakat dan juga sejalan dengan pasal 1875 KUHPerdara. Untuk masyarakat sendiri diharapkan dapat aktif mencari tau mengenai peraturan-peraturan yang berlaku mengenai pertanahan di Indonesia. Selain dari itu harapan kita untuk pemerintah dapat lebih mempermudah cara dan biaya pendaftaran tanah agar masyarakat dapat mendaftarkan semua tanahnya ke kantor BPN setempat, hal ini perlu penulis sampaikan karena memang sesuai dengan kenyataan dilapangan yang ada bahwa cara serta biaya yang diperlukan untuk pendaftaran tanah di kantor BPN sangatlah susah, membutuhkan waktu lama serta biayanya tidak sedikit, mungkin ini yang menjadi salah satu alasan masih banyak masyarakat yang memilih mengalihkan tanahnya hanya dengan akta dibawah tangan dan tidak segera mendaftarkan peralihan tanah tersebut ke kantor BPN setempat.

2. Diharapkan kesadaran dari masyarakat untuk tidak melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, meskipun pada dasarnya akta di bawah tangan tetap sah dilakukan, tetapi hal ini tidak dianjurkan untuk dibuat karena sesuai dengan peraturan yang berlaku peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah wajib menggunakan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang. jual beli tanah yang dilakukan hanya dengan akta jual beli tanah di bawah tangan sangat besar memunculkan persoalan bagi para pihak kedepannya, sebagai contoh tiba-tiba penjual meninggal dunia, dll. Hal-hal yang diluar keinginan inilah yang harus dihindari sehingga penulis menyarankan saat ada peralihan hak atas tanah maka segera untuk dibuat akta jual beli tanah secara otenti berdasarkan aturan yang berlaku serta segera untuk mendaftarkannya ke kantor BPN guna mendapatkan kepastian kepemilikan tanah tersebut. Selain itu bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, jika sudah memiliki biaya agar segera untuk mendaftarkan tanahnya ke kantor BPN setempat untuk memperoleh sertifikat.

