

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1. KESIMPULAN

Dari uraian yang terdapat pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a. hak milik adalah turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atau badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dan syarat-syaratnya, serta harus mempunyai fungsi sosial;
- b. pengertian jual beli tanah menurut KUH Perdata dan menurut hukum adat mengandung tiga unsur, yaitu :
 1. unsur perjanjian (sifat obligatoir)
 2. unsur pembayaran;
 3. unsur pengalihan kebendaannya (penyerahan yuridis).
- c. jual beli tanah menurut hukum adat mempunyai sifat nyata dan tunai (kontan);
- d. ketiga unsur jual beli tanah menurut hukum adat berjalan serentak dan sekaligus tuntas;
- e. pengertian jual beli tanah menurut UUPA sama seperti pengertian menurut hukum adat;
- f. sejak mulai berlakunya UUPA dan peraturan pelaksanaannya, sampai sekarang masih banyak terjadi kasus jual beli tanah tanpa melalui PPAT;
- g. jual beli tanah tanpa melalui PPAT adalah sah menu-

- rut hukum adat, asal pelaksanaannya memenuhi persyaratan materiil;
- h. kepala desa (adat) masih memegang peranan yang cukup penting dalam jual beli tanah menurut hukum adat, karena untuk membuktikan bahwa jual beli tersebut dilakukan secara tidak gelap, dan untuk mendapatkan pengakuan dari masyarakat;
 - i. sahnya jual beli tanah menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah apabila jual beli tersebut dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT;
 - j. tidak adanya yurisprudensi yang tetap dari Mahkamah Agung mengenai jual beli tanah menunjukkan bahwa hukum adat masih memegang peranan dalam perbuatan hukum jual beli tanah;
 - k. saat peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah adalah tepat/bersamaan waktunya dengan terjadinya jual beli ("cul barang cul duwit");
 - l. perolehan tanah hak milik tanpa adanya alat bukti akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, atau hanya dengan akta di bawah tangan, untuk mempertahankan haknya masih diperlukan adanya keputusan dari pengadilan;
 - m. perolehan tanah hak milik dalam jual beli tanah dengan bukti akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT tidak diperlukan adanya keputusan dari pengadilan;

- n. akta jual beli, baik yang dibuat oleh PPAT maupun yang di bawah tangan dapat dipergunakan sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah;
- o. pembeli yang melakukan jual beli tanah tanpa melalui PPAT kurang mendapat perlindungan hukum;
- p. pembeli yang melakukan jual beli tanah tanpa melalui PPAT dalam mengurus pemindahan haknya akan mengalami kesulitan;
- q. kurangnya perlindungan hukum bagi pembeli yang melakukan jual beli tanah tanpa melalui PPAT terletak pada tidak adanya kepastian hukum dan keamanan hak atas tanah yang dibelinya.

2. Saran-saran

- a. adanya jual beli tanah yang tidak melalui prosedur yang berlaku, dan hal ini masih disahkan oleh pengadilan menunjukkan bahwa dalam hukum agraria kita yang sekarang berlaku masih terdapat adanya dualisme dalam bidang hukum agraria meskipun secara terselubung, padahal dengan diberlakukannya UUPA diharapkan adanya kesatuan hukum agraria yang berlaku di Indonesia, oleh karena itu, menurut pendapat saya perlu diadakan atau dibuat ketentuan yang secara tegas menyatakan bahwa jika ada jual beli tanah yang dilakukan tidak menurut ketentuan yang berlaku, maka jual beli tersebut adalah tidak sah;

- b. masih banyaknya kasus jual beli tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT, mungkin disebabkan ketidak tahuan masyarakat (terutama masyarakat pedesaan) tentang peraturan yang berlaku mengenai prosedur jual beli tanah, oleh karena itu perlu sekali diadakan penyuluhan hukum yang intensif kepada masyarakat agar mereka mengerti cara melakukan jual beli tanah dan mau melaksanakannya;
- c. sebaiknya perlu diadakan pengawasan terhadap praktek pejabat-pejabat yang berwenang membuat akta jual beli tanah, karena dalam pelaksanaannya itu mereka dalam memungut biaya pembuatan akta jual beli prosentasenya melebihi dari ketentuan yang berlaku, demikian pula dengan pegawai instansi agraria yang bertugas mengurus peralihan hak atas tanah.