

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

- a. Jual beli tanah hak milik harta bersama sebagaimana ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 haruslah dengan persetujuan suami dan istri. Apabila jual beli tanah hak milik harta bersama tanpa persetujuan suami atau istri, maka jual beli tanah hak milik harta bersama tersebut dilakukan oleh yang berhak namun tidak mempunyai wewenang penuh atau tidak cakap bertindak sendiri secara hukum untuk menjual tanah hak milik harta bersama. Jual beli tanah yang dibuat tidak memenuhi syarat materiil berarti jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah hak milik harta bersama tersebut tidak batal demi hukum melainkan dapat dimohonkan pembatalan pada pengadilan atas jual beli tanah hak milik harta bersama tersebut.
- b. Menghadapi gugatan pembatalan dari pihak yang dirugikan di pengadilan, pembeli selaku pemegang hak atas tanah harus membuktikan diri sebagai seorang pembeli yang beritikad baik yang menguasai atas tanah dan didaftar sebagai tanda bukti kepemilikannya. Hal mana harus diartikan dalam hal pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya maka sertifikat hak atas tanah harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna atau cukup, artinya tidak perlu

didukung oleh bukti lain. Sedangkan apabila terjadi kesepakatan perdamaian diantara para pihak yang bersengketa dimana suami atau istri yang bersangkutan memberikan persetujuan atas jual beli tanah hak milik harta bersama tersebut guna memenuhi syarat materiil jual beli tanah hak milik harta bersama. Upaya hukum bagi pembeli adalah memenuhi keabsahan jual beli tanah harta bersama tersebut dengan menyampaikan persetujuan suami atau istri dalam bentuk tertulis yang dilegalisir oleh notaris atau diketahui lurah yang dikuatkan oleh kecamatan setempat kepada kantor pertanahan setempat yang melakukan pendaftaran terhadap jual beli tanah harta bersama tersebut.

## **2. Saran**

- a. Dalam proses jual beli tanah dibutuhkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah. akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Dengan demikian bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli tanah selain diperlukan penguasaan materi hukum yang baik juga adanya kewajiban bagi PPAT untuk secara jeli dan cermat meneliti subyek maupun obyek jual beli tersebut agar nantinya tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.
- b. Pembeli hendaknya lebih cermat dan berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah walaupun sudah dilakukan pencoretan nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan nama pemegang hak yang baru

(pembeli) dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi dibubuhi tanggal pencatatan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan dan akhirnya sertipikat tersebut yang dialihkan (diperjualbelikan) diserahkan kepada pemegang hak baru (pembeli). Namun yang bersangkutan tidak benar-benar bebas dari gangguan atau gugatan dari pihak lain untuk menyangkal kebenaran sertipikat. Berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 sertipikat mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak setelah berumur 5 (lima) tahun terhitung sejak diterbitkannya sertipikat tersebut.