

BAB III

PENUTUP

Dalam Bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diajukan dan juga saran sebagai alternatif pemecahan terhadap permasalahan kasus yang lainnya yang khususnya untuk kasus yang sama yaitu dalam hal perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam melakukan Jual Beli Tanah.

3.1 SIMPULAN

3.1.1 Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik, yang setelah terjadinya Perbuatan Hukum Jual Beli, ia tidak melakukan balik nama dalam Ssertifikat atas Tanah.

Pembeli yang beritikad baik didalam melakukan Jual Beli terhadap apapun, maka terhadap Perbuatan Hukum Jual Beli tersebut, ia selalu mendapat Perlindungan Hukum karena dianggap telah memenuhi syarat Jual Beli, disebabkan karena telah melalui proses Jual Beli yang sah. Namun, dalam perkara Jual Beli atas sebidang tanah, ternyata tak cukup hanya dengan melalui proses sah nya jual beli itu saja, tetapi memerlukan proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut diperjualbelikan, yaitu untuk dilakukannya pencoretan dan penggantian nama dari pemilik yang lama menjadi nama dari si pembeli sebagai pemilik yang baru dan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang ia beli tersebut. Bilamana ia tidak melakukan proses pendaftaran atau pencoretan tersebut, yaitu juga tidak turut serta namanya tercantum di dalam satu Sertifikat Hak atas Tanah dan tidak tercatat di Kantor Pertanahan, maka bila dikemudian hari timbul sengketa terhadap tanah itu, si Pembeli tersebut akan mengalami kesulitan dalam hal membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya dan tentunya ia akan kesulitan untuk mempertahankan apa yang menjadi haknya tersebut terlebih bilamana Hak Kepemilikan atas Tanah tersebut diperkarakan sampai ke Pengadilan.

Seperti yang terjadi pada kasus sengketa tanah ini, seorang pembeli yang beritikad baik meskipun telah berusaha keras membuktikan bahwa ia lah yang memiliki hak atas suatu bidang tanah yang telah ia beli, namun dalam berperkara memperebutkan Hak atas Tanah tersebut dengan melawan Para ahliwaris dari si penjual yang juga merasa Hak atas Tanah tersebut adalah milik mereka sebagai bagian dari Harta Peninggalan ayahnya, Perkara sengketa tanah yang diajukan oleh Pembeli sebagai Penggugat tersebut tetap dinyatakan kalah dalam Persidangan oleh Ketua Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.

Kekalahan yang dialami oleh si Pembeli tersebut disebabkan oleh karena pembeli tersebut dinilai oleh Hakim, tidak memiliki bukti yang cukup kuat untuk membuktikan bahwa ia lah pemilik yang sah atas tanah yang telah ia beli, sebab namanya tidak tercantum dalam sertifikat tanah yang telah ia beli tersebut. Hal ini berawal dari kelalaian Pembeli tersebut yang setelah membeli sebidang tanah dari Penjual, ia tidak melakukan proses pendaftaran ke kantor pertanahan setempat. Sehingga Hakim memutuskan perkara tersebut tidak dapat dimenangkan oleh Penggugat dikarenakan Hakim berpedoman pada ketentuan bahwa yang memegang sertifikat hak atas tanah memang dianggap yang berhak atas tanah tersebut, karena sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (tercantum di dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Hakim dalam beracara di Pengadilan juga memutuskan untuk tidak mengabulkan gugatan Pembeli atau Penggugat yaitu dengan pertimbangan bahwa selain Pihak Pembeli atau Penggugat kekurangan bukti seperti hal tersebut diatas, dilain pihak, berbeda halnya dengan Pihak Para Tergugat yang memiliki Sertifikat atas Tanah terlebih lagi dalam Sertifikat tersebut tercantum nama ayah nya yang telah meninggal dunia, sehingga memang

berdasarkan Hukum Pewarisan, memang Hak atas Tanah tersebut menjadi milik dari Para Tergugat yang bertindak sebagai Para Ahliwaris.

3.1.2. Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Bila pembuatan Akta tersebut tidak dilengkapi dengan kelengkapan data-data atas tanah yang akan diperjualbelikan

PPAT merupakan Pejabat yang berwenang untuk membuat suatu Akta Jual Beli atas sebidang tanah. Didalam pelaksanaannya, seorang PPAT disarankan sedemikian rupa agar berhati-hati dalam menjalankan kewajibannya agar akta yang dibuat tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum dilakukannya pembuatan akta, seperti misalnya pengecekan terhadap sertifikat tanah ke Kantor Pendaftaran Tanah, penyerahan data-data identitas Pihak Pembeli dan Penjual, serta dalam Pembuatan akta tersebut, PPAT juga harus tetap memperhatikan syarat sahnya suatu akta, seperti misalnya kehadiran para pihak yang memang telah memenuhi syarat dewasa dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum, saksi-saksi yang harus ada dan hadir pada saat penandatanganan akta, dan lain sebagainya.

Jika terdapat syarat yang belum terpenuhi seperti misalnya masih terdapat dokumen yang tidak diserahkan oleh para pihak kepada PPAT sebelum dilakukannya Jual Beli, maka sebaiknya PPAT menolak untuk membuat Akta Jual Beli tersebut ataupun PPAT tersebut sebaiknya menundanya sampai terpenuhi semua hal-hal yang menjadi syarat dibuatnya suatu Akta PPAT. Hal ini tercantum dalam Peraturan Jabatan PPAT. Namun, bilamana PPAT tersebut tetap membuat Akta Jual Beli yang tidak memenuhi syarat, maka bisa dikatakan bahwa akta tersebut tidaklah sah dan tidak cukup kuat untuk dinyatakan sebagai alat bukti yang otentik. Bahkan, dengan dinyatakan tidak sahnya akta tersebut, cenderung dapat diartikan bahwa telah terjadinya sengketa akibat dibuatnya akta tersebut.

Terhadap tindakan PPAT yang lalai dalam menjalankan tugas dan kewajibannya tersebut, dapat dikenakan tindakan administratif atau sanksi, yaitu berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai pejabat pembuat akta tanah atau yang sudah kita kenal dengan istilah PPAT. Tindakan administratif tersebut juga tidak mengurangi kemungkinan dituntutnya ganti kerugian oleh Pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh kesalahan oleh PPAT tersebut.

3.2 SARAN

Berdasarkan pada kesimpulan atas permasalahan yang diteliti sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka penulis mencoba untuk memberikan saran yang diharapkan dapat bermanfaat dalam hal melakukan Jual Beli atas sebidang tanah, yaitu :

1. Untuk melakukan Jual Beli tanah, selain dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT tempat dimana tanah tersebut akan diperjualbelikan, disaksikan dengan para pihak dan saksi-saksi, maka sebaiknya setelah jual beli tersebut selesai dilakukan, segera melakukan kegiatan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Nasional sehingga Tanah yang telah dibeli tersebut dan memang data nya telah terdaftar sebelumnya, akan diperbaharui datanya bahwa telah terjadi Peralihan Hak, serta didalam Sertifikat Hak atas Tanah tersebut juga akan dilakukan Pencoretan nama sebagai bukti atau tanda telah beralihnya hak milik atas tanah dari pemegang hak yang lama menjadi pemegang hak yang baru.
2. Setelah didaftar, maka pastikan juga isi dari Sertifikat Hak atas Tanah tersebut adalah benar isinya yaitu mengenai Nama Pemegang Hak, Letak, Batas, dan Luas dari sebidang tanah tersebut. Karena dengan memegang sertifikat tanah yang tercantum nama pembeli, maka si pembeli yang baru membeli tanah tersebut akan mendapatkan Kepastian Hukum bahwa memang ia yang berhak atas tanah tersebut dan tentunya berguna dalam hal akan mendapatkan Perlindungan Hukum bilamana ada pihak lain yang hendak mengganggu gugat atas tanah yang ia miliki tersebut, hal ini dalam artian

bahwa Hukum akan memberikan perlindungan terhadap orang atau pemilik yang namanya tercatat dan tercantum dalam suatu Sertifikat Hak atas tanah.

3. Bagi Pejabat yang berwenang untuk membuatkan suatu Akta Jual Beli bagi Para Pihak yang akan melakukan proses Jual Beli Tanah atau yang kita sebut dengan PPAT, diharapkan agar lebih professional dalam menjalankan tugasnya yaitu benar-benar menerapkan prinsip ketelitian dan kepatuhan dalam menjalankan setiap kewajibannya yang telah diatur dalam Peraturan Pelaksanaan Jabatan PPAT. Hal ini diperlukan agar tidak ada lagi masalah atau gugatan yang muncul di Pengadilan dikarenakan adanya pihak yang dirugikan dengan dibuatnya suatu akta oleh PPAT. Hal ini juga didasarkan pada Pandangan bahwa akta PPAT dibuat untuk menghindari konflik tidak sahnya suatu proses Jual Beli, bukan sebaliknya yaitu untuk menimbulkan sengketa yang baru di kemudian hari yang hanya disebabkan oleh karena kelalaian dari pihak PPAT.