

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil analisis yang telah dilakukan di Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo yang berjudul “Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan Dihadapan Kepala Desa” dapat disimpulkan, bahwa :

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan tidaklah sesuai dengan peraturan yang ada dan mengharuskan melakukan jual beli yang dibuat dengan akta otentik bukan secara dibawah tangan. Tetapi dilihat dari keabsahan jual beli yang dilakukan masyarakat di Desa Hargotirto Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo, perjanjian tersebut tetap sah karena sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 dan syarat sahnya perjanjian menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu syarat materiil dan syarat formil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Namun tanah tersebut harus didaftarkan dan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketika ingin memperoleh pemindahan hak atas tanah dan melakukan proses balik nama karena pemindahan hak atas tanah tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum karena yang berhak dan berwenang untuk memproses jual beli tanah tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kepala Desa tidak memiliki kewenangan apapun sesuai dengan peraturan yang telah ada. Apabila jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan di PPAT maka peralihan hak atas tanah dapat langsung dilakukan proses balik nama dari penjual ke pembeli dan tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Dalam proses jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selain memiliki kekuatan hukum dan sah, serta memiliki perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yang telah tercantum dalam akta yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dapat menghindari terjadinya sengketa dari kedua belah pihak maupun pihak ketiga khususnya dari pihak masyarakat yang belum paham mengenai pentingnya untuk melakukan jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan yang ada. Akan tetapi perlindungan hukum dalam praktek jual beli dibawah tangan tersebut masih belum mendapatkan perlindungan hukum yang sempurna apabila pihak penjual mengingkari atau wanprestasi.

## **B. Saran**

Dari hasil penelitian dan beberapa kesimpulan yang telah disampaikan, penulis menyampaikan saran-saran sebagai berikut :

1. Sebaiknya pihak Pemerintah setempat mengadakan acara penyuluhan yang dilakukan secara intensif kepada masyarakat mengenai jual beli tanah dibawah tangan agar terbiasa untuk melakukan jual beli dengan akta otentik dan menjelaskan betapa pentingnya pendaftaran tanah itu dilakukan. Dan dalam proses pelaksanaannya pun tidak mungkin tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketika melakukan proses balik nama.
2. Diharapkan kesadaran dari masyarakat untuk tidak melakukan transaksi jual beli dibawah tangan karena rentan terjadinya sengketa dan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat melindungi ketika terjadi sengketa.
3. Untuk masyarakat yang mempunyai tanah tetapi belum bersertifikat karena kurangnya biaya dan sudah memiliki biaya diharapkan untuk segera mendaftarkan tanahnya agar memperoleh sertifikat dimana sertifikat tersebut akan menjadi alat bukti kepemilikan tanah yang sah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.