

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan temuan penelitian dan diskusi di bab-bab sebelumnya, penulis memperoleh kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian mengenai beberapa kesimpulan dapat dibuat sebagai berikut:

1. Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa Akta Jual Beli (AJB) masih terjadi meskipun secara normative Akta Jual Beli (AJB) merupakan syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Praktik ini sendiri terjadi bukan semata-mata karena kelalaian Notaris/PPAT, melainkan lebih disebabkan oleh faktor masyarakat, yaitu faktor ekonomi dan kedisiplinan hukum masyarakat yang masih relatif rendah, seperti (tingginya biaya pembuatan AJB dan pajak), faktor prosedural (anggapan proses yang lama dan rumit), serta rendahnya kesadaran dan pemahaman hukum mengenai pentingnya AJB sebagai akta otentik yang menjadi dasar peralihan hak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sering digunakan hanya bersifat perjanjian pendahuluan dan tidak dapat menggantikan fungsi akta jual beli (AJB) sebagai alat peralihan hak.
2. Secara hukum perdata, jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli (AJB) tetap dianggap sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, jual beli tanah tanpa akta jual beli (AJB) tetap sah secara hukum perdata jika memenuhi syarat sahnya perjanjian. namun, dari sudut pandang hukum agraria, persetujuan kedua belah pihak saja tidak cukup untuk mengubah hak atas tanah. Berdasarkan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak melalui jual beli harus tetap memerlukan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor

Pertanahan. Jika tidak ada akta jual beli (AJB), maka peralihan hak tidak dapat didaftarkan, sehingga hak atas tanah tetap dimiliki oleh pemilik lama secara administratif. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan tanpa AJB hanya menimbulkan hubungan hukum perdata (*obligatoir*), tetapi tidak mengakibatkan peralihan hak kebendaan secara keseluruhan dan ini dapat mengakibatkan konflik maupun sengketa di kemudian hari.

3. Peralihan hak tanpa Akta Jual Beli (AJB) menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat perbedaan antara keadaan yuridis (masih atas nama penjual) dan keadaan faktual (penguasaan pembeli), peralihan hak tanpa AJB menyebabkan ketidakpastian hukum. Karena tidak memiliki akta asli yang berkekuatan pembuktian sempurna, tidak adanya AJB dapat melemahkan posisi hukum pembeli. Kondisi seperti ini dapat menyebabkan sengketa, seperti waris, penjualan kembali kepada pihak lain, atau penggunaan tanah sebagai jaminan utang oleh penjual. Akibatnya, AJB memainkan peran yang sangat penting bukan hanya sebagai syarat administratif, tetapi juga sebagai alat utama yang memastikan keamanan hukum dan stabilitas dalam sistem pertanahan nasional. Dan Untuk menjamin kepastian hukum bagi penjual maupun pembeli.

B. Saran

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini diantara lain adalah:

1. Secara aplikatif, masyarakat sebagai pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah hendaknya senantiasa mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan segera mendaftarkan peralihan hak tersebut pada kantor Pertanahan. Karena Kepatuhan terhadap prosedur hukum bukan hanya untuk memenuhi formalitas, tetapi untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas hak yang diperoleh. penjual dan pembeli perlu menyadari bahwa penghematan biaya dan waktu dalam jangka pendek tidak sebanding dengan risiko sengketa yang dapat timbul di kemudian hari. Sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penting bagi masyarakat untuk meningkatkan kesadaran hukum tentang pentingnya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat formal untuk peralihan hak atas tanah. faktor kepastian hukum dan perlindungan jangka panjang tidak boleh diabaikan saat mempertimbangkan efisiensi biaya dan waktu. karena jika tidak ada AJB, transaksi jual beli tanah dapat dianggap sah secara perdata jika memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata. Namun, hal ini tidak serta-merta mengakibatkan peralihannya secara yuridis atas hak kebendaan. oleh karena itu, masyarakat harus memahami bahwa akta jual beli (AJB) bukan sekadar formalitas administratif, tetapi instrumen penting yang memastikan legalitas dan keamanan hak atas tanah.
2. Selanjutnya, Notaris dan PPAT juga harus terus menerapkan prinsip kehati-hatian, profesionalitas, dan integritas dalam setiap proses pembuatan AJB. Selain itu, mereka harus meningkatkan peran mereka dalam mendidik masyarakat tentang pentingnya akta jual beli (AJB) dan konsekuensi hukum dari transaksi tanpa akta jual beli (AJB). Peran ini penting untuk menyatukan norma hukum dan praktik masyarakat. Notaris PPAT harus terus memberi tahu orang tentang perbedaan antara akta jual beli (AJB) dan perjanjian di bawah tangan (termasuk kwitansi atau PPJB). PPAT juga harus

menjelaskan risiko hukum yang timbul jika peralihan hak tidak dilakukan sesuai prosedur peraturan perundang-undangan. selain itu, dalam situasi di mana persyaratan belum dipenuhi, Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) harus tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian dan menjunjung tinggi etika jabatan untuk mencegah perselisihan di kemudian hari.

3. Selanjutnya, secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan untuk pengembangan penelitian hukum agraria dan kenotariatan, khususnya terkait harmonisasi antara hukum perdata dan hukum agraria dalam proses peralihan hak atas tanah. Penelitian lanjutan dapat difokuskan pada evaluasi seberapa baik sistem pendaftaran tanah menjamin kepastian hukum serta pendekatan socio-legal untuk memahami faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat tidak patuh pada hukum pertanahan.
4. Bagi pengembangan ilmu hukum, diperlukan penelitian lanjutan mengenai efektivitas sistem pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum serta evaluasi terhadap hambatan-hambatan struktural dalam praktik peralihan hak atas tanah agar warga masyarakat Indonesia lebih mudah untuk memahami dan lebih paham tentang seberapa penting akta jual beli maupun sertifikat pejabat pembuat akta tanah (PPAT) tersebut guna untuk melindungi hak dan Perlindungan hukum bagi mereka sendiri.
5. Dan yang terakhir, mungkin bisa juga pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional harus lebih menyederhanakan prosedur administrasi dan meningkatkan transparansi dan aksesibilitas biaya untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama. di daerah-daerah yang masih banyak transaksi secara informal, sosialisasi hukum pertanahan harus lebih ditingkatkan secara konsisten. selain itu, memperkuat sistem administrasi pertanahan berbasis digital juga dapat menjadi cara untuk meningkatkan efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah. karena dengan meningkatkan regulasi, pelaksanaan, dan kesadaran hukum masyarakat, diharapkan praktik peralihan hak milik atas tanah tanpa Akta Jual Beli (AJB) akan diminimalkan. Ini akan

memungkinkan tujuan hukum kepastian, keadilan, dan keuntungan tercapai secara optimal dalam sistem pertanahan Indonesia.



UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON**