

## **BAB V**

### **KESIMPULAN, KETERBATASAN, DAN REKOMENDASI**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, peneliti menarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian pada penulisan skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Prosedur pelaksanaan hukum jual beli tanah di Indonesia hanya dapat didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Sebelum akta jual beli dibuat, wajib melakukan pengecekan sertifikat dan memperoleh Izin Peralihan Hak (IPH) dari instansi yang berwenang. Akta jual beli harus dibuat dengan dihadiri oleh 2 orang (dua) saksi dan kemudian diikuti dengan pendaftaran melalui BPN. Dalam Negara Belanda, jual beli tanah dilakukan berdasarkan alas hak yang sah oleh orang yang memiliki hak untuk mengalihkan tanah yang bersangkutan, pengecekan status dan bangunan sebelum dilakukannya jual beli tanah oleh notaris Belanda secara *online* ke database Kadastral dan kemudian diikuti dengan oleh pencatatannya diarsip publik yang disediakan untuk tujuan itu.
2. Negara Indonesia dan Belanda sama-sama menganut asas kebebasan berkontrak dalam membuat akta jual beli tanah. Namun terdapat sedikit perbedaan dalam mengimplementasikan asas tersebut. Di Negara Indonesia, implementasi asas kebebasan berkontrak ke dalam akta jual beli tanah itu sendiri cenderung lebih sulit dilaksanakan karena pegawai BPN menganggap PPAT sudah diberikan format-format tertentu dalam

membuat akta jual beli PPAT sehingga PPAT hanya boleh mengikuti tata cara pengisian format-format tersebut dan tidak diperbolehkan untuk mengubahnya. Di Negara Belanda, para pihak bebas menentukan klausul apapun dalam melakukan perjanjian jual beli tanah yang kemudian dituangkan ke dalam akta peralihan notariil. Para pihak tidak sebebas-bebasnya menentukan klausul perjanjian jual beli karena Notaris Belanda mengambil peran penting untuk menjaga asas keseimbangan dan kewajaran klausul-klausul tersebut.

3. Prosedur pelaksanaan akta jual beli tanah di Indonesia dan Belanda terdapat persamaan dan perbedaan. Persamaannya adalah kedua negara dalam mengalihkan hak atas tanah harus mempunyai kewenangan, dibuat dalam akta otentik, melakukan pengecekan terlebih dahulu dan dilanjutkan dengan pendaftaran. Perbedaannya terletak pada Ijin Peralihan Hak karena di Indonesia sebelum akta jual beli tanah ditandatangani harus memperoleh ijin dari instansi tertentu. Akta jual beli tanah di Indonesia dan Belanda juga terdapat perbedaan yaitu di Indonesia seorang PPAT membuat akta pengalihan tanah harus sesuai dengan lampiran-lampiran yang diberikan oleh BPN sedangkan di Belanda akta pengalihan tanah tidak diatur sedemikian rupa.

## **B. Keterbatasan**

Dalam menyusun penelitian dalam skripsi ini, penulis menemui beberapa kendala, antara lain :

1. Keterbatasan waktu, dimana penelitian ini menggunakan metode perbandingan hukum dilakukan dengan membandingkan ketentuan hukum nasional di Indonesia dan Belanda. Penulis harus menyediakan waktu lebih untuk mempelajari ketentuan hukum nasional negara Belanda.
2. Keterbatasan pustaka, dimana buku-buku negara Belanda cukup sulit ditemukan pada tempat Penulis melakukan penelitian.

### **C. Rekomendasi**

Berdasarkan kesimpulan atas hasil penelitian sebagai jawaban atas permasalahan yang diteliti, maka peneliti memiliki saran yaitu sebagai berikut:

1. Setelah dilakukan perbandingan mengenai prosedur pelaksanaan jual beli tanah antara Indonesia dan Belanda, negara Indonesia dapat mengadopsi sistem pengecekan di Negara Belanda yaitu pengaksesan secara online ke Pendaftaran Kadastral yang dimiliki oleh Notaris Belanda. Hal tersebut dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan.
2. Peningkatan pengetahuan terhadap pengaturan hukum khususnya jual beli melalui pelatihan yang tepat terhadap pegawai-pegawai BPN agar pelaksanaan mengenai pengaturan jual beli menjadi lebih tepat.
3. Memperbaiki atau mengubah pengaturan-pengaturan hukum dalam melakukan jual beli tanah agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran sehingga dapat menciptakan kepastian hukum dalam bidang ini.