



ANALISIS FAKTOR-FAKTOR JUAL BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN DI DESA BABUL MAKMUR

Analysis of the factors of buying and selling land under hands in Babul Makmur Village

¹⁾Safriani, ²⁾Nouvan Moulia

^{1,2)}Fakultas Ilmu sosial dan Politik (FISIP), Universitas Teuku Umar.

*Email: ¹⁾syafrianimj@gmail.com, ²⁾nuovanmoulia@gmail.com

*Correspondence: syafrianimj@gmail.com

DOI:

10.36418/comserva.v1i11.152

Histori Artikel:

Diajukan:

04/01/2022

Diterima:

12/01/2022

Diterbitkan:

31/03/2022

ABSTRAK

Jual beli merupakan hal yang kerap terjadi dalam segala aktivitas. Perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana satu pihak berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan. Kajian ini bermaksud guna mengkaji hal-hal yang mempengaruhi pengadaan tanah buatan di Desa Babul Makmur. Jenis riset yang dipakai adalah pendekatan deskriptif, artinya di sini memberikan gambaran khusus tentang lapangan berupa fakta-fakta yang ditemukan di lapangan dan dengan menggambarkan hasil penelitian yang diperoleh di lapangan, antara lain: terdapat gambaran tentang asas-asas hukum yang diterapkan, dan menghubungkannya dengan data yang telah diperoleh dari perpustakaan, kemudian peneliti membuat kesimpulan dan rekomendasi dari semua hasil yang telah dipelajari. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hal yang mengakibatkan berlangsungnya jual beli tanah dibawah tangan di Desa Babul Makmur adalah: faktor budaya/adat, faktor kepercayaan dan keluarga, faktor proses cepat dan biaya murah, faktor pendidikan dan kurangnya sosialisasi. Kemudian pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional bukan merupakan syarat sah atau tidaknya penjualan. Jadi apabila terjadi jual beli di bawah tangan, sebenarnya sah secara hukum dan tanah sudah sah menjadi milik pembeli.

Kata kunci: *Jual Beli Tanah, Dibawah Tangan; Budaya, Kepercayaan, Sosialisasi.*

ABSTRACT

Buying and selling is something that often happens in all activities. A sale and purchase agreement is an agreement in which one party promises to deliver the goods and the other party pays the promised price. This study intends to examine the things that affect the procurement of artificial land in Babul Makmur Village. The type of research used is a descriptive approach, meaning that here it provides a specific description of the field in the form of facts found in the field and by describing the results of research obtained in the field, including: data that has been obtained from the library, then the researcher makes conclusions and recommendations from all the results that have been studied. The results showed that the things that resulted in the sale and purchase of underhanded land in Babul Makmur Village were: cultural/customary factors, trust and family factors, fast processing factors and low costs, education factors and lack of socialization. Then the registration of land at the Office of the National Land Agency is not a condition for the validity of the sale or not. So if there is an underhand sale and purchase, it is actually legally valid and the land is legally the property of the buyer.

Keywords: Buying and Selling Land, Under the Hand; Culture, Belief, Socialization.

PENDAHULUAN

Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian jual beli adalah ikatan timbal balik di mana satu pihak (penjual) sepakat untuk memberikan hak pemilikan terhadap suatu barang, sedangkan pihak lain (pembeli) sepakat untuk membayar harga yang terdiri dari jumlah sebagai balasan atas perolehan barang tersebut. hak milik. Istilah yang merangkumi dua tindakan timbal balik itu sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga menyiratkan bahwa satu pihak *verkoopt* (menjual) manakala satu pihak yang lain mengkoopt (membeli).

Objek perjanjian jual beli adalah barang tertentu yang bentuk dan totalnya sekurang-kurangnya dapat ditentukan pada saat hak kepemilikan akan diserahkan kepada pembeli, sehingga menjadi sah dalam perjanjian jual beli. Elemen utama perjanjian jual beli ialah barang dan harga. Selaras dengan prinsip konsensual yang menghidupkan undang-undang perjanjian undang-undang sivil, perjanjian jual beli telah diwujudkan apabila persetujuan tentang barang dan harga dicapai, maka perjanjian jual beli dicapai. Undang-undang perjanjian daripada undang-undang sivil berpegang kepada prinsip konsensualisme. Maksudnya, untuk melahirkan perjanjian, cukup sekadar bersetuju dan perjanjian itu telah lahir pada masa itu atau muafakat diwujudkan seperti yang dimaksudkan di atas. Pada masa itu perjanjian telah dibuat dan mengikat ([Harsono, 2003](#)).

Untuk menjaga kepastian hukum atas tanah, pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan bertanggung jawab untuk melindungi status hukum tanah milik penduduk Indonesia. Dasar hukum tersebut tertuang dalam Pasal 19(1) Undang-Undang Dasar Pertanahan, yang menyatakan “*Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah, pendaftaran tanah dilaksanakan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah*”. Hal ini tidak cukup, tujuan pendaftaran tanah tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum atas tanah, tetapi juga untuk melindungi pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah dari pihak lain. Kemudian pada pasal berikutnya, sebagaimana diatur dalam ketentuan perlindungan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, “*pendaftaran tanah dalam pasal ini termasuk pemberian surat keterangan hak yang merupakan alat bukti yang sah*”. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum ([Chomsah, 2004](#)).

Dalam peraturan itu juga ada pihak lain yang karena jabatannya boleh menjadi PPAT, tetapi itu pun harus memenuhi syarat yang ditetapkan dalam peraturan tersebut. Pihak itu ialah Camat. Tetapi kedudukannya di sini hanya sementara sehingga ada PPAT di kawasan itu. Itulah sebabnya ia biasanya disebut sebagai Pegawai Pembuat Surat Sementara (PPATS). Perbuatan yang dibuat oleh Camat sebagai PPATS mempunyai kekuatan yang sama dengan akta yang sah. Seperti yang termaktub dalam Pasal 1868 KUHPerdata (BW) bahwa “*Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat publik yang berwenang melakukannya di tempat akta itu dibuat. Peraturan tersebut dengan jelas menyatakan bahawa akta yang sah mesti dibuat di hadapan pegawai yang diberi kuasa (openbaar ambtenaar)*”.

Namun, karena prosesnya seringkali lebih kompleks dan menuntut. Beberapa orang merasa sulit untuk memenuhi persyaratan ini. Hingga pemutakhiran terakhir, penemuan dalam praktik jual beli tersebut disebut dengan Perjanjian Awal Jual Beli yang disingkat PPJB. Karena bentuknya masih baru dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan positif yang berlaku, maka PPJB tidak

mempunyai bentuk formal, alhasil dalam prakteknya bisa bermacam-macam bentuknya ([Ismaya, 2013](#)).

Hasil Survei di lapangan memperlihatkan bahwa masih banyak masyarakat yang tidak mempunyai tanah yang terdaftar secara resmi sehingga tidak dapat memperoleh sertifikat yang sah sebagai bukti kepemilikan penuh. Hal ini terjadi karena budaya masyarakat kita masih sering melakukan jual beli tanah sebelum PPAT selaku pejabat yang bertugas menandatangani akta jual beli tersebut. Bahkan, justru merugikan pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah. Nomor sesuai dengan peraturan pemerintah. 37 Tahun 1998, Pasal 5(3) (a): *“Karena fungsinya dalam bidang pendaftaran tanah dan penting bagi mereka yang membutuhkan, maka perlu dilakukan pada PPAT kecamatan, perlu mengangkat Camat sebagai pejabat sementara”*.

Dalam prakteknya, masyarakat melaksanakan jual beli dengan tangan sendiri sesuai hukum adat, dengan partisipasi kepala desa dan dibuktikan dengan kwitansi. Batas darat lalu ditandatangani oleh saksi dan pihak. Oleh karena itu jual beli sebenarnya tidak dilangsungkan dihadapan pejabat yang bertugas atau PPAT sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibatnya, tanah tersebut belum bersertifikat. Padahal, sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang sangat kuat menurut Pasal 19 UU Pokok Pertanahan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. UUPA sama sekali tidak menyebutkan kata jual beli. Bagaimanapun, Perkara 26 hanya menyebut tentang pemindahan. Walau bagaimanapun, dalam erti kata dipindahkan, menurut kajian lepas, ([Dewi, 2010](#)) termasuk jual beli yang merupakan perbuatan undang-undang yang disengajakan. Supaya artikel tersebut secara tidak langsung bisa dipahami bahawa jual beli termasuk dalam erti kata berpindah.

Dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah, menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku harus dilakukan pendaftaran, alhasil memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan atas tanah tersebut. Menurut PP No. 24 Tahun 1997, PPAT akan mendaftarkan tanah tersebut, yang selanjutnya akan diproses oleh Kepala Kantor Pertahanan, yang akan menerima data dan mencatatnya disana.

Setelah tanah tersebut didaftarkan, orang yang berhak menggunakan tanah tersebut akan memiliki bukti berupa sertifikat tanah. Sertifikat tersebut sangat berharga sebab dalam proses pembuktiannya sertifikat merupakan alat bukti yang sempurna alhasil setiap sengketa nantinya dapat ditantang dengan pembuktian sertipikat tanah yang dimiliki. Mengingat pentingnya jual beli ketika memiliki PPAT, dan pentingnya mendaftarkan tanah untuk sertifikasi. Namun masih banyak masyarakat yang hanya berdagang di bawah tanah, seperti yang terjadi di kawasan Desa Babul Makmur, Kecamatan Simeulue Barat, dimana masih terdapat situasi perdagangan ilegal. Artinya, masyarakat disana masih belum mengerti, tidak memahami syarat-syarat perdagangan yang ditentukan undang-undang. Masyarakat desa setempat kurang memahami fungsi PPAT. Oleh karena itu, mereka selalu berdagang hanya di depan kepala desa sehingga dari transaksi jual beli tersebut, pada saat tanah tersebut dilunasi, terjadi peralihan hak milik atas tanah tersebut.

Tujuan kajian ini adalah guna melihat faktor yang mengakibatkan berlangsungnya jual beli tanah secara di bawah tangan di Desa Babul Makmur. Manfaat yang didapat dari kajian ini adalah kiranya kajian ini bisa memberikan perhatian bagi pemerintah setempat agar adanya Sosialisasi kepada masyarakat dengan melibatkan PPAT sebagai pihak yang diberikan kewenangan dalam menyusun akta jual beli sehingga tidak terjadinya permasalahan di kemudian hari.

METODE

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Metode kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa bahasa tulisan atau lisan orang dan perilaku yang dapat diamati ([Sugiyono, 2018](#)).

Lokasi kajian terletak di Desa Babul Makmur, Kecamatan Similou Barat. Mengenai sumber data, penulis memakai sumber data primer dan sekunder. Sumber data tangan pertama yaitu pihak-pihak yang diwawancarai secara langsung dalam kajian ini yaitu 1 orang kepala desa, 1 orang Kamat, 1 orang anggota partai PPAT, dan 4 orang anggota masyarakat desa, total 7 orang. Sumber data sekunder yang digunakan penulis adalah buku, jurnal ilmiah, media populer atau elektronik, dan sumber lain yang dianggap relevan dengan kajian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Babul Makmur

Desa Babul Makmur adalah desa pemekaran di Kecamatan Simeulue barat pada tanggal, 27 januari 2003 yaitu pecahan dari Desa Malasin secara geografis Desa babul Makmur terletak di pesisir pantai dan pegunungan dengan Indeks Desa Membangun (IDM) secara umum Desa Babul Makmur dengan jumlah penduduk 548 jiwa dan 129 kk dengan dengan sumber perekonomian masyarakat dari Perikanan, Perkebunan, dan Pertanian secara umum Kabupaten Simeulue, Provinsi aceh memiliki luas 7,9 km². Secara administratif desa babul makmur terdiri dari 3 Dusun Suka Makmur, Dusun Ska Jaya dan Dusun Suka Damai (Data Profil Desa Babul Makmur, 2021).

Tabel 1. Daftar sumber daya manusia tahun desa tahun 2016 s.d 2020

No	USDM	satuan	Tahun				
			2020	2019	2018	2017	2016
1	Penduduk Laki-Laki	Orang	300	300	296	296	<i>n.a</i>
2	Penduduk Perempuan	Orang	255	255	252	252	<i>n.a</i>
3	Jumlah KK	keluarga	130	130	129	129	<i>n.a</i>

B. Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di i Desa Babul Makmur

Menurut hasil kajian di Desa Babul Makmur Kecamatan Simeulue Barat, untuk mengetahui alasan yang diberikan baik penjual maupun pembeli terhadap Faktor Penyebab Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan, penulis melakukan secara langsung dengan Kepala Desa Babul Makmur yaitu Ijas Mizan dengan hasil langsung bahwa sepengetahuannya penduduk Desa Babul Makmur rata-rata penjualan tanah dilakukan di bawah tangan sebab praktek ini merupakan praktek yang sudah ada sejak lama alhasil sudah menjadi kebiasaan dan budaya di kalangan warga. Desa Babul Makmur, selain dikarenakan prosesnya yang cepat dan biaya yang murah. (Hasil Wawancara pada 15 November 2021)

Kemudian hasil wawancara secara langsung yang telah dijalankan dengan Camat Simelue Barat yaitu Jaswir, S.Pd., M.Pd beliau mengatakan bahwa: sebenarnya kami telah melakukan dan menjelaskan kepada semua Kepala Desa supaya ketika menjual tanah masyarakat mesti mengikut prosedur sedia ada, dan Apa yang berlaku di lapangan pada masa ini ialah ramai yang tidak tahu prosedur sebenar yang sepatutnya supaya tanah tidak berlaku atau timbul masalah di kemudian hari. Hal ini disebabkan tabiat masyarakat kerana saling mempercayai antara satu sama lain dalam

kalangan masyarakat sehingga jual beli sering dilakukan di Desa. (Hasil Wawancara pada 16 November 2021)

Berdasarkan hasil secara langsung bersama PPAT beliau berkata bahwa: Beberapa faktor yang menyebabkannya adalah tidak disengajakan dan ada juga yang disengajakan. Atas faktor yang tidak disengajakan adalah mereka yang tidak tahu dan tidak faham bagaimana aliran atau proses jual beli tanah bertauliah, dan sebelum ini PPAT mungkin masih sukar ditemui kerana khidmat nasihat undang-undang mengenai perkara ini belum berjalan dengan baik. Disasarkan faktor yang disengajakan ialah mereka faham, tetapi mereka tidak mempedulikan peraturan sedia ada, biasanya kerana mereka merasa terbeban dengan prosedur yang mengambil masa dan kos. (Hasil Wawancara pada 16 November 2021)

Berdasarkan hal tersebut diatas maka peneliti juga mengadakan secara langsung dengan beberapa masyarakat di Desa Babul Makmur Kecamatan Simeulue Barat mengenai faktor-faktor hak atas tanah yang berada di bawah tangan mereka, penulis melaksanakan secara langsung dengan pihak-pihak terkait guna mendapat data yang lebih banyak.

Berdasarkan hasil secara langsung dengan penjual (informan) bernama Umar Sani yang menjelaskan alasan jual beli tanahnya, beliau menyatakan:

"Saya menjual tanah itu karena saya membutuhkan uang untuk biaya hidup saya sehari-hari. Saya benar-benar menjual tanah di bawah tangan saya tanpa surat atau surat resmi. Saya melakukan ini karena prosesnya lebih cepat dan tidak memerlukan pembayaran apa pun dan yang bersangkutan melakukannya". (Hasil Wawancara pada 15 November 2021)

Ini berbeda dengan kenyataan pembeli (informan) bernama Kairil Aswar yang berkata:

"Saya tidak faham dan tidak tahu sama ada tanah padi yang saya beli itu mesti dibuat di hadapan Pegawai Pembuat Surat Ikatan Tanah dan baru saya tahu urusan jual beli hak tanah perlu membayar cukai atas transaksi tersebut". (Hasil Wawancara pada 15 November 2021)

Maka dapat disimpulkan bahwa penduduk Desa Babul Makmur rata-rata menjalankan jual beli tanah di bawah tangan mereka kerana amalan ini telah lama wujud sehingga menjadi kebiasaan dan menjadi budaya dalam kalangan penduduk Desa Babul Makmur, oleh karena itu penulis menghimbau kepada setiap masyarakat yang akan melaksanakan hal tersebut. Amalan jual beli tanah khususnya yang jumlah uang dari objek jual beli tanah tersebut besar harus dilakukan di hadapan Notaris/PPAT saja agar terdapat kuasa undang-undang yang mengikat dan rasmi.

Kemudian berdasarkan hasil kajian yang diperoleh di lapangan, proses transaksi jual beli di Desa Babul Makmur cukup mudah, hanya dilaksanakan dengan surat keterangan jual beli, lalu kedua belah pihak akan menandatangani. Selepas itu saksi adalah saksi sempadan tanah adalah ketua dusun dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) atau Tuha Peut, maka jika semua telah ditandatangani, maka Kepala Desa juga akan menandatangani. Secara ringkasnya dapat diterangkan adalah pertama sekali mesti ada kesepakatan antara pihak yang melakukan transaksi. Kedua, tinjauan tanah telah dijalankan yang disaksikan oleh ketua dusun dan BPD. Ketiga, selepas itu, surat jual beli dibuat.

Menurut Ijas Mizan selaku Ketua Desa, beliau mengatakan beliau tidak akan menandatangani surat tersebut apabila tanda tangan tidak lengkap, kerana jika tandatangan tidak

lengkap akan timbul masalah di kemudian hari. Jika semua telah menandatangani, bermakna semua orang bersetuju mengenai jual beli, serta mengenai sempadan tanah yang menjadi objek jual beli.

Berdasarkan data penelitian di atas, maka Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pertanahan Lokasi dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tertuang dalam Peraturan Jual Beli Hak Atas Tanah, dengan dihadiri oleh pejabat yang bertugas. Petugas, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan ini bisa dipahami sebagai sertifikat yang dikeluarkan oleh kepala desa sebelumnya, dan tidak memiliki kekuatan hukum. Namun ada pengecualian, yaitu Pasal 24(2) Peraturan Perundang-undangan mengatur bahwa surat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti tanpa adanya alat bukti lain atau dasar hak lain yang dapat digunakan untuk pendaftaran tanah sebagai syarat untuk menerbitkan sertifikat. Tetapi meskipun demikian, ia harus memiliki sertifikat penguasaan tanah yang sebenarnya setidaknya selama 20 tahun berturut-turut. Selain itu juga harus ada Lurah atau kepala desa yang lebih tahu tentang sejarah tanah tersebut. Namun persoalannya, sertifikat tersebut tidak memberikan kepastian hukum, dan kekuatan pembuktiannya akan lemah. Sebab, selama proses pembuktian, hakim biasanya berbeda pendapat tentang bukti penjualan yang tidak wajar tersebut. Jika dikaitkan dengan Pasal 7(2) dan Pasal 39 peraturan yang sama, secara tegas di daerah pedesaan terpencil dan terpencil dan tidak ada PPAT di daerah-daerah tersebut. Peraturan tersebut menetapkan bahwa kepala desa memiliki kekuasaan PPAT sementara selama proses jual beli tanah. Di Desa Babul Makmur sendiri, Camat sebenarnya sudah diangkat menjadi PPATS oleh menteri.

Jadi jika kita memakai dasar hukum, dapat dilihat bersama bahwa akta jual beli tersebut masih sah secara hukum, jika diketahui oleh pihak kecamatan atau Camat sebagai pejabat sementara. Oleh sebab itu, sertifikat tersebut masih sah secara hukum dan dapat digunakan sebagai alat bukti. Telah dilakukan tindakan hukum antara penjual dan pembeli, dan terjadi jual beli di antara mereka. Meskipun secara alami, surat tidak sekuat surat atau perjanjian yang sebenarnya. Namun, ketika hendak mengajukan pendaftaran tanah, dengan tidak adanya bukti lain, sertifikat tetap dianggap sebagai dasar hukum atau bukti bahwa pihak tersebut adalah pemegang hak atas tanah saat ini. Oleh karena itu, sekalipun kekuatan hukum dan alat bukti tidak terlalu kuat, dalam proses pendaftaran tanah, sepanjang tidak ada yang mengingkarinya, sepanjang memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat 2 tetap diakui keberadaannya. . Pasal 39 b (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini juga diperkuat dengan penelitian yang dilakukan oleh Amin (2020), yang menunjukkan bahwa ada berbagai faktor yang mengakibatkan masyarakat masih melaksanakan jual beli di tangan. Salah satunya adalah faktor kebiasaan dan budaya. Kedua, faktor kepercayaan. Ketiga, faktor proses cepat dan biaya rendah. Keempat, faktor pendidikan dan tingkat sosialisasi yang tidak tinggi. Apabila terjadi perselisihan atas penjualan anak buahnya, maka Kepala Desa Babul Makmur akan menyelesaikannya melalui mediasi atau musyawarah bersama dan damai.

C. Faktor-Faktor Terjadinya Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat berharga apalagi jika disangkut pautkan dengan kepastian hukum dalam sektor pertanahan. Tanah bukan sahaja berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga untuk aktiviti perniagaan. Amalan jual beli di bawah tangan masih banyak dilakukan kerana dianggap lebih mudah dari segi proses dan kos yang rendah.

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan menunjukkan beberapa faktor yang mempengaruhi penjualan tanah bawah tangan adalah seperti berikut:

1. Faktor/Tabiat Budaya

Faktor budaya yang telah dijalankan sejak lama oleh masyarakat Desa Babul Makmur beransur-ansur menjadi budaya atau kebiasaan. Ini dapat disimpulkan daripada hasil secara langsung bersama Kepala Desa dan juga masyarakat setempat. Jual beli di bawah tangan dilaksanakan kerana rasa amanah atau persaudaraan sesama manusia. Perjanjian masyarakat yang sangat mudah ini mengakibatkan jual beli hak tanah berlaku dan pembeli boleh mengawal tanah tersebut. Jual beli ini umumnya dipanggil Perjanjian Jual Beli Terputus/Mati.

Secara langsung penulis dengan Umar Sani selaku penjual tanah yang merupakan masyarakat yang berjual beli di Ketua Desa, hal ini dilaksanakan kerana mengikut kebiasaan sebelum ini sekiranya berlaku transaksi jual beli tanah, pihaknya akan melaporkan kepada Ketua Desa dan meminta Surat Jual Beli atau sejenis sporadis yang mereka anggap sebagai bukti yang sah dan kukuh bahawa tanah itu telah dijual atau dibeli.

Begitu juga, informan Kairil Aswar selaku pembeli tanah itu berkata, perkara itu tidak salah dan merupakan perkara biasa atau sering berlaku sejak dahulu lagi, sehingga menjadi kebiasaan dan sehingga kini orang sentiasa mengikutinya. (Hasil Wawancara pada 17 November 2021)

Penulis juga turut mengadakan secara langsung dengan informan lain adalah Rahman sebagai pembeli tanah yang menjelaskan perkara ini berurutan mengikut tabiat sebelum ini yang pernah dilaksanakan di Desa Babul Makmur, setiap kali ada yang menjalankan proses jual beli tanah akan meminta untuk membuat Surat Jual Beli tanah kepada Ketua Desa. Jadi, menurut informan, jual beli itu dijalankan di hadapan ketua Desa. (Hasil Wawancara pada 17 November 2021)

2. Faktor Kepercayaan dan Keluarga

Penduduk Desa Babul Makmur berbuat demikian kerana tanah yang menjadi tempat jual beli itu dijual kepada keluarga sendiri atau orang yang masih rapat dengan penjual. Seperti jual beli tanah yang berlaku antara informan Umar Sani sebagai penjual tanah dan informan Kairil Aswar sebagai pembeli tanah. Informan mempunyai hubungan kekeluargaan adalah adik beradik. Hal ini dilakukan dengan tujuan guna menghindari konflik di kemudian hari agar tetap dilaksanakan di hadapan Kepala Desa agar menjadi bukti kuat jika terjadi perselisihan di kemudian hari. (Hasil Wawancara pada 17 November 2021)

Begitu juga dengan informan Rahman dan informan Nurma, dua pihak yang menjalankan urusan jual beli tanah ini adalah adik beradik. Pemberi maklumat kakak menjelaskan bahawa dia membeli tanah milik kakaknya sendiri kerana tiada adik-beradiknya yang lain mahu membeli tanah, jadi abangnya membelinya. (Hasil Wawancara pada 17 November 2021).

3. Faktor Proses Cepat dan Kos Rendah

Faktor biaya juga menjadi faktor yang paling memberi dampak. Jika jual beli dilaksanakan dihadapan kepala desa secara sukarela atau tidak ada patokan harga tanah yang pasti di desa, maka biayanya ditanggung oleh kepala desa. Dalam proses jual beli di depan

kepala desa, tidak ada peraturan di desa untuk mengawasi rumah kos. Mereka membayar banyak uang saat menjaga di depan notaris/PPAT.

Berdasarkan hasil secara langsung dengan beberapa informan, mereka hanya membelanjakan rata-rata Rp 100.000,- hingga Rp. 200.000,-, guna proses jual beli. Bayaran ini dikeluarkan guna memberi upah kepada penduduk yang mengambil bahagian dalam mengukur tanah yang menjadi objek jual beli serta untuk pentadbiran di pejabat Desa. Inilah latar belakang masyarakat di Desa Babul Makmur masih melakukannya dengan kehadiran Ketua Desa. Begitu juga, proses pentadbiran tidak lambat. Anggaran 1-2 hari sahaja guna membuat Surat Jualan / Pemecatan. Apabila semua peralatan pentadbiran telah siap, aparat Desa akan segera membuat Surat Jual/Putus Sambungan.

Langsung dari hasil tersebut, penulis menjelaskan dalam transaksi penjualannya dengan informan Umar Sani selaku penjual bahwa ia hanya mengeluarkan biaya sebesar Rp. 200.000,- (200.000 rupiah) dalam transaksi jual beli. Maka hanya 1 hari dalam proses pembuatan sales letter/terminasi. (Hasil Wawancara pada 17 November 2021).

Berdasarkan temuan di atas, seperti yang penulis sampaikan, faktor-faktor tersebut di atas yang memotivasi masyarakat Desa Babul Makmur untuk tetap melangsungkan transaksi yang hanya dilaksanakan di hadapan kepala desa. Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 dan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sebagai Aturan Turunan, jelas bahwa semua faktor tersebut melanggar aturan hukum positif Indonesia. Padahal, apabila diteliti lebih lanjut, ketentuan tersebut dengan jelas menyatakan bahwa jual beli harus dilangsungkan di hadapan PPAT, lalu diterbitkan akta yang benar, yang dapat menjadi bukti pendaftaran tanah. Mengenai syarat-syarat kebendaan dari jual beli tersebut, ditentukan bahwa:

- a. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUH Perdata).
- b. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya.
- c. Tidak dilanggar ketentuan Landreform.
- d. Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata.

Berkenaan dengan tuntutan tersebut, sebenarnya semua yang dilaksanakan masyarakat Babul Makmur telah terpenuhi. Mereka membeli dan menjual secara sadar, tidak sembunyi-sembunyi. Ini berarti mereka memiliki kesepakatan yang jelas dan nyata untuk jual beli tanah. Permasalahannya, dalam proses permohonan pendaftaran tanah dan memperoleh sertifikat tanah, karena kendala regulasi yang ada, khususnya Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997, terlihat jelas bahwa ketika membeli tanah, akan ada kesulitan, kesulitan. Ketika terjadi jual beli harus di depan petugas sesuai aturan. Dan surat-surat mereka hanya ditangani oleh kepala desa.

Secara hukum, sertifikat tersebut masih berlaku. Pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Negara bukan merupakan syarat sahnya penjualan. Jadi ketika terjadi jual beli, bahkan di bawah tangan manusia, sebenarnya sah secara hukum, dan tanah telah menjadikan pembeli sebagai pemilik yang sah. Mengenai akta pendaftaran hanya digunakan sebagai alat bukti saja, dan juga agar apabila terjadi sengketa, akta tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat dari permasalahan tersebut.

Mengenai keaslian jual beli tersebut, responden yang berinisial Dgap sah dengan persetujuan kedua belah pihak dan tidak ada yang mengingkarinya. Peraturan pemerintah yang mengatur hal tersebut sebenarnya dimaksudkan untuk menjamin status hukum dan kepastian

hukum pemegang hak atas tanah yang menjadi objek tanahnya. Sementara masih di tangan, itu sah sejauh menyangkut jual beli. Namun, ketika timbul perselisihan, masih sangat rentan karena kekuatan pembuktian surat gelap sangat lemah. Setelah pendaftaran tanah, buktinya sempurna.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan dari penelitian diatas dapat peneliti simpulkan bahwa masih banyak masyarakat yang tidak memiliki tanah yang terdaftar secara resmi sehingga tidak dapat memperoleh sertifikat yang sah sebagai bukti kepemilikan resmi, Kemudian faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya jual beli tanah liar di Desa Babul Makmur adalah: faktor budaya/adat, faktor kepercayaan dan keluarga, faktor proses cepat dan murah, faktor pendidikan dan sosialisasi yang rendah. Oleh sebab itu perlu dilaksanakan sosialisasi kepada masyarakat dengan menjadikan PPAT sebagai pihak yang bertugas untuk membuat akta jual beli tersebut, termasuk memahami tata cara dan biaya pengurusan tanahnya agar tanah masyarakat tersebut terdaftar secara sah dan memiliki sertifikat resmi. diakui oleh negara Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Chomsah, A. A. (2004). *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.

Dewi, I. G. S. (2010). Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah. *Pandecta Research Law Journal*, 5(2), 121–131. <https://doi.org/https://doi.org/10.15294/pandecta.v5i2.2294>.

Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Hukum Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Ismaya, S. (2013). *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.



© 2021 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).