



## TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN BANGGAI KEPULAUAN

### *Juridical Observation towards the agreement of purchase contract without notary public in Banggai Kepulauan*

Yan Fahryansyah<sup>1</sup>, Andi Muhammad Arfah Pattenreng<sup>2</sup>, Baso Madiong<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bosowa

<sup>2</sup>Prodi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bosowa

Email: yan.fahryansyah93@gmail.com

Diterima 13 Juli 2018/Disetujui 6 Desember 2018

#### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami penyebab adanya jual beli tanah di bawah tangan beserta akibat hukumnya di Kabupaten Banggai Kepulauan serta kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian apabila terjadi sengketa. Tipe penelitian ini adalah yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian jual beli di bawah tangan di Kabupaten Banggai Kepulauan masih berlangsung, ini dikarenakan budaya/kebiasaan masyarakat setempat, keterbatasan biaya, waktunya lebih cepat dan prosesnya tidak memakan waktu yang lama. Pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Banggai Kepulauan terdapat tiga cara yaitu melalui kepercayaan, selebar kuitansi dan dihadapan Kepala Desa. Sedangkan kekuatan hukum terjadinya jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Banggai Kepulauan adalah tetap sah, namun untuk legalitasnya belum sah karena tidak ada sertifikat.

**Kata kunci:** Kekuatan hukum, perjanjian jual beli di bawah tangan.

#### ABSTRACT

*This study aims to analyze and understand the causes of the sale and purchase agreement without notary public and the legal consequences in Banggai Kepulauan District and the legal power of land purchase agreement without notary public if there is a dispute. This type of research was empirical juridical. The results showed that the implementation of the sale and purchase agreement without notary public in Banggai Kepulauan Regency is still a choice due to the culture / customs of local people, the limited cost, the fast time, and the process does not take a long time. Implementation of the sale of land without notary public in Banggai Kepulauan Regency is proceeded through three ways; trust, a receipt, and a proof made by Village Head. While the legal force of the sale and purchase of land without notary public in Banggai Kepulauan Regency is still valid, but for legality it not yet valid because there is no certificate.*

**Keywords:** Legal force, sale and purchase agreement without notary public

### 1. PENDAHULUAN

Pasal 33 UUD 1945 merupakan salah satu undang-undang yang mengatur tentang Pengertian Perekonomian, Pemanfaatan SDA, dan Prinsip Perekonomian Nasional. Di dalam Pasal 33 UUD 1945 Ayat 3 secara jelas menyatakan "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Indonesia terkenal dengan keberagaman berbagai suku dan budayanya, yang dimana di setiap tempat memiliki adat istiadat masing-masing. Sejak zaman dahulu Indonesia telah

mengenal Hukum Adat. Hal inilah yang mendasari terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang berbunyi:

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.

Masih adanya Hukum Adat yang berlaku mengakibatkan adanya hubungan kekeluargaan yang erat antara masyarakat Kabupaten Banggai Kepulauan, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, tapi menjelma juga sebagai peraturan-peraturan dalam Hukum Adat.

Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi bertambah penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk pemukiman. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah untuk kegiatan usaha maka semakin meningkat pula pada kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Menurut A. M. A. Pattenreng (2017:2) menyatakan bahwa :

Tanah adalah tempat permukiman bagi umat manusia dalam membangun hidup dan kehidupan keluarga, disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang menjadikan tanah sebagai tempat mencari nafkah melalui usaha pertanian, peternakan, perikanan, perkebunan, dan pertambangan, yang jalas selama dalam hidup dan kehidupan manusia untuk memenuhi kepentingan hidupnya di alam fana ini membutuhkan tanah.

Dalam hukum perdata kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, bahwa *Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.* Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanen” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.

Tanah adalah termasuk kebutuhan primer, setelah sandang atau pangan. Seiring perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tapi saat ini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis yaitu aset penting dalam sebuah industrialisasi.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Hal ini merupakan peraturan pelaksana pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertifikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

Namun tidak dapat dipungkiri di desa-desa masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa campur tangan PPAT jadi jual beli tersebut hanya dilakukan antara pembeli dengan penjual dan ditutup dengan saling berjabat tangan maka detik itu juga tanah tersebut telah beralih kepemilikannya. Jual beli tersebut lazim disebut jual beli bawah tangan yang hanya didasarkan pada kepercayaan semata. Jual beli bahwa tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli.

Menurut Munir Fuady (2001:2) menyatakan bahwa, “istilah perjanjian merupakan kesepakatan dari istilah *overeenkomst* dalam Bahasa Belanda atau *agreement* dalam Bahasa Inggris”. Sedangkan menurut Titik Triwulan Tuti (2008:197) menyatakan bahwa “Achmad Ichsan memakai istilah *verbintenis* untuk perjanjian, sedangkan Utrecht dalam bukunya pengantar dalam Hukum Indonesia memakai istilah *overeenkomst* untuk perjanjian.”

Menurut Wierjono Rodjodikoro (2000:4) mengartikan perjanjian yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.

Pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara adalah sebagai berikut : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang lain atau lebih”.

Suatu perjanjian dianggap sah apabila mengikat kedua belah pihak dan memenuhi syarat-syarat perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. cakap untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi.

AP Parlindungan (2001:40) menyebutkan bahwa, Sebelum berlakunya UUPA, negara kita masih terdapat dualisme dalam Hukum Agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat.

Hal ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga membedakan peralihan hak kepemilikan tanah baik secara Hukum Adat maupun Hukum Barat dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Boedi Harsono (2003:27) juga menyebutkan bahwa, "sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur dalam KUH Perdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis".

Menurut Abd. Rahman dan Baso Madiong (2017:32) Tujuan pokok diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keadaan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Menurut H. A. Muh. Arfah Pattenreng (2017:43) :

Hukum kepemilikan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian yang lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agrarian (UUPA), dan peraturan perundang-undangan lainnya. Mengenai hak milik yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 20 hingga 27 UUPA. Kemudian dalam Pasal 50 ayat (1) bahwa, Ketentuan-ketentuan mengenai hak milik akan diatur dengan undang-undang; ketentuan undang-undang yang dimaksud diperintahkan dalam Hukum pertanahan nasional ini (UUPA) sampai saat ini belum terbentuk.

Lebih lanjut Menurut H. A. Muh. Arfah Pattenreng (2017:44) mengemukakan bahwa:

Hak milik (HM) yang dimaksud menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah "Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6", bahwa "semua hak-hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Dalam pada itu muatan yang terkandung dalam substansi Pasal 20 UUPA mengandung makna, bahwa "Turun temurun" artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama kepemilikannya inasih

hidup, dan bila pemilik haknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hukum hak milik; "Terkuat" artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. "Terpenuhi" artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya; dan menjadi induk/benih dari semua hak atas tanah lainnya, dan tidak berinduk pada hak atas yang lain, dan penggunaan tanah hak milik lebih luas bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya.

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah.

Pengertian Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain yang berupa rumah dari penjual kepada pembeli tanah.

Pengalihan hak-hak kepemilikan atas tanah ini tidak hanya melalui jual beli saja, tetapi pengalihan hak kepemilikan ini juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan surat wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak kepemilikan itu terjadi demi hukum, misalnya karena pewarisan. Karena Hukum pula segala harta kekayaan seseorang beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (antara lain perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum.

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono (2003,333), adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Berdasarkan uraian diatas, penulis hendak menganalisa penyebab adanya jual beli tanah dibawah tangan serta mengetahui kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam pembuktian apabila terjadi sengketa.

## 2. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis menggunakan tipe penelitian yuridis empiris, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Sumber data primer diperoleh langsung dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan wawancara, observasi, pengamatan dan angket, sedangkan data sekunder diperoleh dari pengkajian pustaka baik dari peraturan perundang-undangan ataupun sumber bacaan lain seperti buku, artikel, hasil penelitian ataupun dari media elektronik. Semua data yang terkumpul yang diperoleh baik dari data primer maupun data sekunder serta semua informasi yang di dapatkan di analisis menggunakan teknik analisis kualitatif. Untuk menghitung tabulasi frekuensi dan persentase yang dianalisis menggunakan rumus :

$$p = \frac{f}{n} \times 100 \%$$

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Pelaksanaan terjadinya perjanjian jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Banggai Kepulauan

Masyarakat di Kabupaten Banggai Kepulauan termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli hak atas tanah dibawah tangan. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang. Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang telah diucapkan oleh penjual dan pembeli harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang pembayaran oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. Perbuatan hukum jual beli secara terang maksudnya adalah jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan memang masih sering dilakukan oleh masyarakat Banggai Kepulauan pada umumnya. Sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak Nophan Wengku selaku Kasubsi Penetapan Hak Tanah (wawancara, tanggal 22 Feb-ruari 2018). Untuk tanah Negara, dasar penguasaannya adalah Surat Penyerahan Tanah (SPT) yang dibuat oleh desa dan diketahui oleh camat. Ini merupakan proses pemberian hak dengan ganti rugi pengelolaan karena tanah Negara tidak bisa di jual belikan. Jika terjadi transaksi jual beli dibawah tangan maka dikuatkan oleh SPT tersebut, tetapi dalam SPT tersebut tercantum riwayat tanah didalamnya. Menurut Bapak Nophan Wengku, jual beli di bawah

tangan di Kabupaten Banggai Kepulauan masih di legalkan hal ini dikarenakan pada dasarnya jual beli tanah yang belum bersertifikat tidak perlu dihadapan PPAT namun jika jual beli tanah yang sudah bersertifikat barulah dilakukan dihadapan PPAT.

Menurut Bapak Nophan Wengku beberapa faktor yang mempengaruhi sehingga masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan antara lain kekurangan pahaman masyarakat tentang pentingnya surat-surat bukti kepemilikan masyarakat, unsur kekeluargaan, rasa saling percaya satu sama lain jadi tanpa adanya bukti tertulis namun karena kepercayaan yang tinggi maka masyarakat banyak melakukan jual beli tanah dibawah tangan, dan waktu pengurusan yang dirasakan oleh masyarakat yang agak lama.

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya pembelian tanah yang belum atau tidak sekaligus dilaksanakan dihadapan PPAT antara lain:

1. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hu-kum yang berlaku;
2. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidak-tahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah;
3. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum belum di-konversi;
4. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPH) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
5. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah /tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan;
6. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal diluar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan diluar kabupaten atau propinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau dalam hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.
7. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

### 3.2. Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Baka Kecamatan Tinangkung Kabupaten Banggai Kepulauan

Menurut Bapak Muin Basan selaku Kasi Pemerintahan Kecamatan Tinangkung (wawancara, tanggal 07 Maret 2018), di Kecamatan Tinangkung masih banyak terjadi praktek jual beli tanah di bawah tangan. Menurut beliau, mereka melakukan jual beli tanah di bawah tangan disebabkan karena biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah. Jika harus ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) menurut beliau, masyarakat di Kecamatan Tinangkung cukup keberatan dari segi biaya yang dikatakan



tidak pasti. Karena dalam prakteknya, harga yang tercantum di Badan Pertanahan Nasional (BPN) ternyata tidak sesuai dengan jumlah yang harus dibayarkan. Maksudnya, adanya biaya yang tidak terduga sehingga melebihi jumlah biaya yang tercantum.

Hal ini senada dengan contoh kasus yang dikatakan oleh Bapak Firman S. Laoh selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banggai Kepulauan (wawancara, tanggal 19 Februari 2018) yakni pernah terjadi jual beli tanah dengan harga jual tanah tidak mencapai 5 (Lima) juta rupiah, namun ketika si penjual ingin membuat akta jual beli kepada Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ia dikenakan biaya 5 (Lima) juta rupiah, sehingga penjual lebih memilih melakukan jual beli di bawah tangan. Bapak Firman menambahkan bahwa dia telah menyampaikan kepada Bapak Zainal Mus selaku Bupati Banggai Kepulauan untuk menghentikan praktek jual beli di bawah tangan dengan cara memberikan pelatihan kepada seluruh camat se-kabupaten Banggai Kepulauan agar supaya bisa menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

Hal inilah yang menyebabkan masyarakat kurang tertarik untuk melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Bapak Hanapi Lapasang (wawancara, 08 Maret 2018) selaku sekretaris desa Baka di desa baka ini masih terdapat praktek jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Mereka melakukan jual beli hak atas tanah di bawah tangan disebabkan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cu-kup dihadiri oleh Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli hak atas tanah yang terjadi sudah sah.

Sebenarnya Bapak Hanapi sudah menganjurkan pada masyarakat, agar melakukan jual beli hak atas tanah sebaiknya dilakukan di hadapan PPAT sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Tabel 1 Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Baka Kecamatan Tinangkung Kabupaten Banggai Kepulauan

No	Penjual	Pembeli	Jenis Transaksi	Keterangan
1	Imran	Jawarudin	Melalui selemba kwitansi	Dihadiri oleh suami istri masing-masing
2	Irma	Misra	Melalui kepala desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi.
3	Taufik	Aminah	Melalui kepala desa	Diketahui oleh keluarga masing-masing
4	Sugito	Irfan	Melalui selemba kwitansi	Dihadiri oleh suami istri masing-masing

Sumber data : Kantor Desa Bak

Tabel 2 Tanggapan Responden Atas Pengaruh Biaya Terhadap Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Di bawah Tangan

No.	Jawaban Responden	Frekuensi	Persentase (%)
1	Sangat Setuju	22	44 %
2	Setuju	17	34 %
3	Tidak Setuju	6	12 %
4	Sangat Tidak Setuju	5	10 %
Jumlah		50	100 %

Sumber Data : Primer 2018

Jadi, berdasarkan Table 2 tersebut hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa faktor biaya juga mempengaruhi terjadinya perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Hal ini dikarenakan seringnya masyarakat yang tiba-tiba membutuhkan biaya sehingga mereka memilih melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan yang memang prosesnya cepat. Namun ada pula masyarakat yang beralasan karena keterbatasan biaya sehingga mereka tidak melakukan jual beli dihadapan PPAT.

### 3.3. Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Alakasing Kecamatan Peling Tengah Kabupaten Banggai Kepulauan

Jual beli tanah dibawah tangan selain di Desa Baka Kecamatan Tinangkung, di Desa Alakasing juga masih terjadi. Hal ini dilakukan karena dengan alasan yang sama di Desa Baka yaitu dengan melakukan jual beli tanah di bawah

tangan. Disini masyarakat tidak perlu mengeluarkan biaya yang banyak dan melakukan proses jual beli yang rumit. Dengan menghadirkan kedua belah pihak penjual dan pembeli, Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi-saksi baik itu dari perangkat desa maupun tetangga dan dengan menandatangani surat pernyataan maka proses jual beli tanah tersebut dianggap sah.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Kamran selaku Kepala Desa Alakasing (wawancara, tanggal 26 Februari 2018), beliau mengatakan bahwa masyarakat Desa Alakasing pada umumnya masih sering melakukan jual beli tanah di bawah tangan dari pada ke PPAT namun sebagian masyarakat sudah ada yang melakukan jual beli sesuai aturan yang berlaku. Jual beli tanah dibawah tangan yang masih sering terjadi dikarenakan kurangnya sosialisasi dari BPN dan Kecamatan sehingga masyarakat belum mengetahui aturan yang ada, lebih mudah bagi masyarakat, prosesnya yang cepat dan biaya yang lebih murah.

Sebenarnya beliau sudah menyarankan kepada masyarakat Desa Alakasing untuk melakukan jual beli tanah ke PPAT tetapi masyarakat Desa Alakasing ini masih saja melakukan praktek jual beli tanah di bawah tangan. Dari hasil wawancara penulis dengan Kepala Desa Alakasing, penulis diberi contoh kasus praktek jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Alakasing ini. Selain itu juga, penulis diberi saran agar ke Ketua RW dan Ketua RT untuk mengetahui secara pasti adanya jual beli tanah di bawah tangan. Karena menurut beliau, jual beli tanah di Desa Alakasing biasanya hanya melalui kepercayaan masing-

masing pihak, melalui selemba kwitansi dan melalui Kepala Desa.

Tabel 3 Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Alakasing Kecamatan Peling Tengah Kabupaten Banggai Kepulauan

No	Penjual	Pembeli	Jenis Transaksi	Keterangan
1.	Aludin Kibaa	Adnan Dambing	Melalui kepala desa	Dihadiri oleh kepala desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi.
2.	Jahidin Alamang	Amirullah Nai	Melalui kepala desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi.
3.	Imran pandak	Abd. Aziz rahman	Melalui kepercayaan	Diketahui oleh keluarga masing-masing
4.	Abd. Gani tambuak	Mahin tambuak	Melalui selemba kwitansi	Dihadiri oleh suami istri masing-masing
5.	Gafur Yampune	Mashur Sp. Muligai	Melalui kepala desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi.
6.	Tomi Mamua	Tanrelius Palato	Melalui selemba kwitansi	Dihadiri oleh suami istri masing-masing
7.	Imran pandak	Stevi jahanis pungus	Melalui kepala desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi.
8.	Asgar Maute	Hi. Ahman B. Anwar	Melalui kepala desa	Dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual dan pembeli dan saksi-saksi.

Sumber Data : Kantor Desa Alakasing

Tabel 4. Tanggapan Responden Atas Pengaruh Tradisi/ Budaya Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

No.	Jawaban Responden	Frekuensi	Persentase (%)
1	Sangat Setuju	10	20 %
2	Setuju	27	54 %
3	Tidak Setuju	5	10 %
4	Sangat Tidak Setuju	8	16 %
Jumlah		50	100 %

Sumber Data : Primer 2018

Jadi, berdasarkan Table 4 tersebut dapat di simpulkan bahwa terjadinya perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dipengaruhi oleh faktor tradisi/budaya masyarakat setempat. Hal ini dikarenakan masyarakat setempat masih saling percaya satu sama lain sehingga masyarakat lebih memilih melakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan.

### 3.4. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Dalam Pembuktian Apabila Terjadi Sengketa

#### 3.4.1. Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Baka Kecamatan Tinangkung Kabupaten Banggai Kepulauan

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Desa Baka Kecamatan Tinangkung. Bapak Hanafi Lapasang selaku Sekertaris Desa Baka berpendapat kalau transaksi di desa lebih mantap untuk masyarakat di Desa Baka ini, karena dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa, saksi dari desa sendiri selain ada saksi dari pihak masing-masing juga ada saksi yang dihadirkan dari perangkat desa sendiri serta tetangga yang telah dikenal oleh yang bertransaksi tersebut. Sehingga mereka merasa lebih nyaman. Akan tetapi dilihat dari akibat hukum, maka :

1. Pada Kasus transaksi jual beli tanah baik melalui selemba kwitansi maupun melalui Kepala Desa akan tetap sah karena masih ada bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh pihak penjual (dihadiri oleh suami isteri) dan pembeli (dihadiri oleh suami isteri), maupun yang melalui Kepala Adat/ Kepala Desa dengan membuat surat pernyataan telah terjadi jual beli tanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Kepala Adat/ Kepala Desa dan saksi dari perangkat desa serta tetangga dari tempat tanah berada. Kemudian semua yang bersangkutan disini menandatangani surat pernyataan tersebut. Meskipun sah akan tetapi akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan masih tetap kalah karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.
2. Jual Beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Hanafi Lapasang selaku Sekretaris Desa mengatakan bahwa tidak ada masalah, akan tetapi beliau tetap menyarankan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang akan melakukan jual beli tanah untuk tetap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli kemudian membuat Sertifikat jika sudah ada biaya. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Tabel 5. Tanggapan Responden Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Bukti Kwitansi

No.	Jawaban Responden	Frekuensi	Persentase (%)
1	Sangat Setuju	10	20 %
2	Setuju	19	38 %
3	Tidak Setuju	12	24 %
4	Sangat Tidak Setuju	9	18 %
Jumlah		50	100 %

Sumber Data : Primer 2018

Jadi, berdasarkan Table 5 diatas dapat disimpulkan bahwa masih banyak masyarakat beranggapan dengan adanya kwitansi maka kekuatan hukumnya sudah kuat. Hal ini dikarenakan sudah adanya bukti dari uang yang diberikan kepada penjual atas sebidang tanah yang diperjanjikan.

#### 3.4.2. Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah Di Bawah di Desa Alakasing Kecamatan Peling Tengah Kabupaten Banggai Kepulauan

Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Bapak Kamran selaku Kepala Desa Alakasing Kecamatan Peling Tengah (wawancara, tanggal 26 Februari 2018), selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan. Sehingga hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual.

Akibat hukum dari proses jual beli tanah ini adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk penguasaan haknya. Akan tetapi dari segi pembuktiannya masih lemah bila dibandingkan dengan sertipikat.

#### 3.4.3. Akibat Hukum Dari Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Tinjau Dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Banggai Kepulauan

Menurut Bapak Firman S. Laoh selaku Kepala BPN (wawancara, tanggal 22 Februari 2018), menanggapi masalah jual beli tanah di bawah tangan seharusnya proses ini sudah tidak ada. Tetapi pada kenyataannya masih banyak yang melakukan proses jual beli tanah dengan cara tersebut (jual beli tanah di bawah tangan), dikarenakan biaya yang masih sangat mahal, seperti adanya biaya tambahan yang tidak terduga dan juga prosesnya yang terlalu rumit.

Akan tetapi untuk lebih aman dan proses jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum, maka sebaiknya proses jual beli tanah di bawah tangan tidak lagi dilakukan, karena apabila melihat akibat hukumnya di kemudian hari jika terjadi sengketa maka jual beli tanah di bawah tangan ini kekuatannya masih lemah dari pada sertipikat. Apabila tidak dilakukan di hadapan PPAT maka nantinya untuk mendapatkan alat bukti berupa sertipikat akan repot.

Tabel 6 Tanggapan Responden Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Harus Dilakukan Dihadapan PPAT

No.	Jawaban Responden	Frekuensi	Persentase
1	Sangat Setuju	9	18 %
2	Setuju	10	20 %
3	Tidak Setuju	19	38 %
4	Sangat Tidak Setuju	12	24 %
Jumlah		50	100 %

Sumber Data : Primer

Jadi, berdasarkan Table 6 tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa masih banyak masyarakat yang tidak mau melakukan perjanjian jual beli yang sesuai dengan peraturan

yang berlaku. Hal ini dikarenakan masyarakat pada umumnya tidak mau repot dengan pengurusan yang berbelit-belit, bahkan ada juga masyarakat yang beralasan jika melakukan perjanjian sesuai dengan peraturan yang berlaku sangat menyita waktu dan prosesnya juga akan memakan waktu lama.

Menurut Bapak Nophan Wengku selaku Kasubsi Penetapan Hak Tanah (wawancara, tanggal 22 Februari 2018), untuk kekuatan hukum yang di akui oleh Negara adalah sertipikat. Untuk SPT sendiri itu ranahnya hanya diketahui oleh desa setempat yang membuat pernyataan. Tetapi kalau sertifikat adalah pengakuan secara legal oleh Negara terhadap Hak kepemilikan seseorang. Ketika bukti dari jual beli dibawah tangan berbenturan dengan sertifikat maka kekuatan hukum dari bukti jual beli dibawah tangan menjadi lemah karena Negara menjamin bukti hak kepemilikan seseorang dengan sertifikat.

## 4. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan perjanjian jual beli dibawah tangan di Kabupaten Banggai Kepulauan masih berlangsung, ini dikarenakan budaya/kebiasaan masyarakat setempat, keterbatasan biaya, waktunya lebih cepat dan prosesnya tidak memakan waktu yang lama. Pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Banggai Kepulauan terdapat tiga cara yaitu melalui kepercayaan, selembur kwitansi dan dihadapan Kepala Desa.
2. Kekuatan hukum terjadinya jual beli tanah di bawah tangan di Kabupaten Banggai Kepulauan adalah tetap sah, namun kekuatannya masih lemah dibandingkan dengan sertipikat.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. M. A. Pattenreng, 2017. *Hukum Kepemilikan Dan Penguasaan Hak Atas Tanah (Suatu Kajian Komprehensif)*. Bosowa Publishing Group. Makassar
- Abd. Rahman dan Baso Madiong. 2017. *Politik Hukum Pertanahan*. Celebes Media Perkasa. Makassar.
- AP Parlindungan. 2001. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Alumni. Bandung.
- Harsono Budi. 2003. *Hukum Agraria di Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.
- Munir Fuady, 2001. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Wierjono Rodjodikoro, 2000. *Azaz-azaz Hukum Perjanjian*. Mazdar Madju. Bandung