



E- ISSN : 2988 – 3687
Jurnal Jurist Argumentum (Pemikiran Intelektual Hukum)
Prodi Ilmu Hukum
Universitas Teuku Umar

Volume 4, Nomorn 1, Tahun 2026
email: ja@utu.ac.id
<http://jurnal.utu.ac.id/argumentum>

ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DI GAMPONG MESJID KECAMATAN KAWAY XVI

Sella Putri¹
Nila Trisna²

¹Program Studi Ilmu Hukum, Nama Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu
Politik, Nama Universitas Teuku Umar
¹sellaputri39@gmail.com

²Program Studi Ilmu Hukum, Nama Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu
Politik, Nama Universitas Teuku Umar
²nilatrisna@utu.ac.id

Abstrak

Land as property rights is regulated in the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960. Ownership rights can be transferred based on sale and purchase, in accordance with Government Regulation no. 24 of 1997 in Article 37 paragraph 1 that the transfer of land rights and ownership rights to house units through sale and purchase, exchange, grants, entry into companies and other legal acts of transfer of rights, can only be registered if proven by a deed made by PPAT, There are provisions for the transfer of rights, but in Gampong Mesjid, Kaway XVI. The aim of this research is to analyze legal protection for the practice of buying and selling land under the hands in Gampong Mesjid and analyze the factors that cause people in Gampong Mesjid to buy and sell land under the hands. This research uses empirical juridical research methods. Researchers conducted interviews with the Keuchik Gampong Mesjid, as well as interviews with four respondents. The results of the research show that in Gampong Mesjid, Kaway XVI District, there is still the practice of buying and selling land under the hands. The public's knowledge about buying and selling must be done before a PPAT/Notary is still limited, on the other hand, the majority of people still choose to carry out land buying and selling privately due to limited costs, faster time, practicality, and the process does not take a long time. Factors that influence the occurrence of underhand buying and selling are the permissibility of the customary law process regarding the transfer of rights by the UUPA itself, lack of socialization of legal understanding, public ignorance about the conditions for buying and selling transfer of rights, the high cost of buying and selling before the PPAT and the low legal culture of the community itself.

Kata Kunci: Land, Buying and Selling, Underhand.

1. PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) dalam pasal 19 ayat (1) menyatakan : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sebagai tindak lanjut dari pasal tersebut, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah¹ pada pasal 19 menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Selanjutnya dalam pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menegaskan bahwa Kepala Desa dilarang untuk menguatkan perjanjian tersebut yang dibuat tanpa akta oleh PPAT. Pelanggaran terhadap larangan ini dikenakan pidana kurungan selama-lamanya tiga bulan dan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,00. Pasal 19 dan pasal 44 tersebut dapat dijelaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada akta nasional, sehingga disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan:

“Bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”.

Selanjutnya dalam ayat (2) dijelaskan, dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan atas hak milik bidang tanah, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Dengan memperhatikan pasal tersebut di atas, maka dapat dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Penguasaan pemilikan tanah dapat diperoleh berdasarkan peralihan hak atas tanah. Peralihan atas tanah yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli.² Praktik jual beli yang dikenal ada 2 (dua) yaitu jual beli berdasarkan akta oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dan tanpa akta atau sering disebut sebagai jual beli di bawah tangan. Praktik jual beli di bawah tangan masih berlangsung hingga sekarang, salah satunya terjadi di Gampong Mesjid

¹ Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

² Elza Syarif, (2012). Menuntaskan Sengketa Tanah, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

Kecamatan Kaway XVI Kabupaten Aceh barat.

Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, khusus untuk jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang melakukan transaksi. Hukum yang berlaku untuk jual beli tanah bagi golongan Eropa yaitu berdasarkan Hukum Perdata, sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi yaitu jual beli tanah Hukum Adat. Hal ini menyebabkan ada masyarakat di Gampong Mesjid Kecamatan Kaway XVI Kabupaten Aceh Barat masih menggunakan aturan Hukum Adat yang ada, yaitu jual beli tanah di bawah tangan.

Di Gampong Mesjid Kecamatan Kaway XVI Kabupaten Aceh Barat masih ada masyarakat pada saat melaksanakan jual beli tanah baik yang sudah memiliki sertifikat dan belum dilakukan di bawah tangan. Tanah yang belum pernah didaftarkan pada Kantor Pertanahan merupakan tanah yang belum mempunyai sertifikat. Pelaksanaan jual beli ini oleh masyarakat sekitar masih dilaksanakan di bawah tangan.

Tata cara pembelian tanah masyarakat di Gampong Mesjid Kecamatan Kaway XVI Kabupaten Aceh Barat hanya cukup dengan menyepakati harga serta luas tanah, lalu pembeli bisa langsung menduduki dan menguasai tanah tersebut setelah membayar uang dan ada tanda-tanda penyerahan tanah. Sertifikat tanah biasanya menggunakan yang terlampir ada tanda terima untuk sertifikat tanah, baik itu sertifikat tanah, surat ganti rugi juga sertifikat tertentu dimana tentu saja sebab pengalihan kepemilikan belum selesai dihadapan pejabat, sertifikat tanah tetap akan menggunakan nama pemilik sebelumnya dikarenakan tidak terdaftarnya dan orang yang jual beli tanah yang mendapatkan sertifikat oleh penanggungjawab Desa, menyebabkan kepemilikan tanah di Desa masih banyak yang belum sepenuhnya dialihkan menurut Undang-undang.

Pada saat dimana ada masyarakat yang sedang melaksanakan praktek jual beli tanah di bawah tangan maka ada juga permasalahan yang timbul dikarenakan hal tersebut. Permasalahan yang muncul adalah yang pertama, tidak sesuainya ukuran tanah dengan perjanjian yang telah dibuat di bawah tangan. Seseorang menjual tanah miliknya yang belum bersertifikat dengan cara di bawah tangan, saat melakukan jual beli di bawah tangan tersebut penjual hanya memberikan kwitansi dan ukuran tanah. Ketika si pembeli ingin balik nama tanah tersebut, si pembeli melakukan pengukuran ulang untuk menyesuaikan ukuran tanah saat di beli. Setelah dilakukan pengukuran hasilnya tidak sesuai, si pembeli pun meminta negosiasi kepada pemilik tanah disebelahnya untuk menyesuaikan ukuran tanahnya namun pemilik tanah disebelahnya tidak terima karena ukurannya sudah melewati batas. Pihak si pembeli tadipun melaporkan hal ini ke pihak Pemerintah Gampong.

Permasalahan yang timbul adalah pihak pembeli kesulitan untuk melakukan proses balik nama tanah dikarenakan tanah yang dijual merupakan tanah warisan. Pihak penjual menjual sebidang tanahnya yang bersertifikat dengan cara di bawah tangan yang ternyata tanah tersebut adalah tanah warisan yang memiliki beberapa ahli waris, pada saat ingin dilakukan balik nama di Notaris, pihak pembeli mengalami kesulitan karena salah satu ahli waris tidak bersedia tanda tangan untuk pembuatan Akta Jual Beli guna proses balik nama terhadap sebidang tanah yang bersertifikat tersebut.

Mengenai kondisi tersebut, jika tanah yang dijual tersebut sudah menjadi tanah warisan maka yang mempunyai hak milik terhadap tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana pengaturan pada "Pasal 833 yaitu sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari yang meninggal".

“Pasal 832 dinyatakan yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-undang maupun diluar perkawinan, dan Suami Istri yang hidup terlama”. Berikut merupakan tabel kasus yang terjadi di Gampong Mesjid dalam melakukan Jual beli tanah di bawah tangan.

Tabel 1. Kasus Jual Beli Tanah Dibawah Tangan di Gampong Mesjid Kecamatan Kaway XVI Kabupaten Aceh Barat

No	Penjual	Pembeli	Jenis Transaksi	Keterangan
1	Baharuddin	Junaidi	Selemba Kwitansi	Dihadiri oleh suami istri masing-masing tanpa adanya saksi lain dan tanah belum bersertifikat.
2	Sudirwan	Dewei	Melalui Kwitansi	Dihadiri pihak penjual dan pembeli beserta saksi-saksi.
3	Nurmalia	Eka Guslaili	Melalui Sertifikat dan Kwitansi	Dihadiri pihak penjual dan pembeli juga saksi saksi.

Sumber: Sekretariat Gampong Medjis Tahun 2024

Pada dasarnya secara hukum perbuatan adalah sah serta masih bisa dijadikan sebagai pembuktian untuk jual beli tanah di bawah tangan, tetapi dalam hal pembuktian tidak memiliki kekuatan hukum apapun dan belum sempurna. Maka dari itu, hal ini merupakan sifat yang rawan karena tidak adanya kepastian hukum. Berbeda halnya dengan pembuatan akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana ukuran kebenarannya sudah dianggap sempurna guna menjadi alat dalam pembuktian apabila terjadi sengketa. Berdasarkan penjelasan tersebut, penulis menyusun skripsi ini dengan judul “Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Gampong Mesjid Kecamatan Kaway Xvi Kabupaten Aceh Barat”.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini ialah yuridis empiris. Penelitian hukum empiris atau penelitian sosiologis yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer. Menurut pendekatan empiris pengetahuan didasarkan atas fakta – fakta yang diperoleh dari hasil penelitian dan observasi.³ Penelitian yang dilakukan adalah penelitian terhadap analisis hukum pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan yang tujuannya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok dasar hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan objek hukum.⁴

Pendekatan Penelitian yang di pergunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan perundang- undangan (statuta approach) karena yang diteliti adalah berbagai aturan hukum

³ Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2009, hlm.10.

⁴ Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum , Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm 25-26

yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian dan pendekatan konseptual yakni mengkaji pandangan-pandangan doktrin hukum yang berkembang didalam ilmu hukum.

Lokasi penelitian yang peneliti ambil adalah pihak-pihak yang melakukan jual-beli tanah di bawah tangan di Gampong Mesjid Kecamatan Kaway XVI Kabupaten Aceh Barat, alasan peneliti memilih di lokasi tersebut adalah karna masih ada masyarakat melakukan jual beli hanya dengan di bawah tangan dan juga timbul permasalahan mengakibatkan merugikan beberapa pihak.

Teknik Pengumpulan data dalam penelitian ini ialah dengan melakukan wawancara oleh penjual dan pembeli yang terlibat. Selain itu pengumpulan data dilakukan dengan kepustakaan bertujuan untuk mendapatkan data, hal ini dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari sumber terkait. Data dianalisis dengan cara deskriptif analisis dari hasil temuan di lapangan.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan di Gampong Mesjid Kecamatan Kaway XVI Kabupaten Aceh Barat

Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Gampong Mesjid sudah dikenal sejak zaman dahulu oleh masyarakatnya berdasarkan kebiasaan, jual beli tanah ini masih dilakukan secara di bawah tangan. Dimana Masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya menyepakati harga, melakukan transaksi dengan selebar kwitansi dan itu membuat mereka berpikir bahwa pelaksanaan jual beli tanah yang mereka lakukan sudah benar. Dalam perlakuan tersebut sudah jelas bahwa tidak adanya perlindungan hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan selama ini, tetapi Masyarakat lebih memilih pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan dengan prosesnya yang mudah dan cepat tanpa memikirkan perlindungan hukum atas peralihan hak atas tanah mereka. Maka dari itu, penggunaan aturan hukum adat yang berlaku masih jelas terlihat pada Masyarakat Gampong Mesjid. Hal ini terlihat dari cara hidup masyarakatnya di mana kerap melaksanakan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. Di bawah tangan ini dapat diartikan berupa suatu perjanjian jual beli tanah menurut Hukum Adat di mana tindakan tersebut dilaksanakan dengan memindahkan hak dengan melakukan pembayaran baik tunai atau sebagian atas kata sepakat oleh para pihak (Penjual dan Pembeli).

Dasar dari hukum jual beli tanah menurut hukum perdata dijelaskan bahwa atas dasar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di mana sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selama terpenuhi syarat-syarat materiil yaitu adanya para pihak, tanah merupakan objek jual beli serta kesepakatan harga maka tetap sah, tetapi tidak didapatinya perlindungan hukum dari Undang-Undang sebab syarat formil tidak terpenuhi. UUPA menginginkan supaya seluruh proses jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat ataupun perbuatan lain dengan maksud memindahkan hak milik juga pengawasannya dilakukan sesuai dengan PP (Pasal 26 Ayat (1) UUPA). PP yang dimaksud ialah PP Nomor 24 Tahun 1997 dimana menentukan jika setiap perjanjian dengan maksud pemindahan hak atas tanah, pemberian suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah dan lain-lain harus dilaksanakan di hadapan PPAT agar jelas perlindungan hukumnya.

Berdasarkan hasil dilapangan alasan Masyarakat Gampong Mesjid ini masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan adalah karena masih kurangnya pemahaman

Masyarakat terhadap aturan hukum jual beli tanah, juga proses jual beli tanah tanpa ke PPAT lebih cepat, mudah serta biayanya yang jauh lebih sedikit. Lebih lanjut masyarakat Gampong Mesjid ini masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan adalah karena masih kurangnya pemahaman Masyarakat terhadap aturan hukum jual beli tanah, juga proses jual beli tanah tanpa ke PPAT lebih cepat, mudah serta biayanya yang jauh lebih sedikit.

Selain hal tersebut Masyarakat Gampong Mesjid masih ada hak milik tanahnya yang berupa sertifikat ada pula yang hanya memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT). Masyarakat yang memiliki sertifikat dan SKT melakukan jual beli tanah di bawah tangan, begitu juga dengan Masyarakat yang memiliki sertifikat juga melakukan jual beli tanah di Bawah tangan.⁵ Berikut adalah kasus masyarakat yang telah melakukan jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi di Gampong Mesjid ialah:

Tabel 1. Kasus Jual Beli Tanah di Gampong Mesjid Kecamatan Kaway XVI

No	Penjual	Pembeli	Kasus	Keterangan
1	Baharuddin	Junaidi	Tanah yang dijual belum memiliki sertifikat, proses jual beli hanya dilakukan dengan adanya perjanjian kedua belah pihak, menuliskan ukuran juga batas tanah dan melakukan pembayaran dengan menuliskan jumlah uang yang telah disepakati antar pihak melalui selemba kwitansi, saksi hanya suami-isteri masing-masing	Saat ingin melakukan peralihan hak, tanah tidak sesuai dengan ukuran saat dibeli
2	Sudirwan	Dewi	Tanah yang dijual sudah memiliki sertifikat tetapi bukan atas nama si penjual melainkan atas nama orang lain, proses penjualan hanya dilakukan di depan saksi saksi dan pembayaran hanya menyepakati antar pihak dan menulisnya pada selemba kwitansi	Saat ingin menjual Kembali tanah tersebut dan ingin melakukan balik nama, pemilik tanah yang pertama sudah meninggal, dan tanah tersebut merupakan tanah warisan.
3	Nurmalia	Eka	Tanah memiliki sertifikat, proses penjualan hanya dilakukan pembayaran pada selemba kwitansi.	Tidak ingin melakukan pendaftaran tanah depan di PPAT/Notaris karena biayanya yang

⁵ Wawancara dengan Bapak Agussalim (Keuchik), pada tanggal 21 Oktober 2024/ 10:00 WIB.

				sedikit.
--	--	--	--	----------

Sumber: Kantor Keuchik Gampong Mesjid, 2024

Tabel di atas menunjukkan bahwa alat bukti yang tersedia adalah surat keterangan jual beli tanah dan yang kedua adalah denah tanah yang akan dijual. Kemudian pada dua lembar tersebut di tandatangani oleh Pembeli dan Penjual, serta saksi-saksi. Dalam hal ini Keuchik tidak mempunyai hak dalam membuat akta jual beli seperti halnya di PPAT/Notaris, tetapi pihak Gampong mempunyai kewajiban untuk menandatangani serta mengetahui sudah terjadi perpindahan hak antara penjual juga pembeli tanah.

Lebih lanjut berdasarkan hasil penelitian lapangan bahwa jual beli tanah hanya dengan menyepakati harga, mengetahui batas tanah. Untuk proses transaksi hanya pakai kwitansi, saat ingin membuat surat keterangan baru melaporkan kepada Keuchik. Karena jual beli hanya perlu menyepakati perjanjian saja. Kalau untuk mendaftarkannya di hadapan PPAT itu saya tidak paham, butuh waktu yang lama dan biayanya juga mahal. Karena sudah ada kwitansi jadi kita sudah ada pegangan.⁶ Hasil lapangan menemukan bahwa jual beli tanah tidak pernah ke PPAT karena tidak mengerti, prosesnya juga lama dan biayanya yang mahal. Lebih mudah dengan cara yang biasa mereka lakukan, prosesnya cukup tulis di Kwitansi dan tandatangani kedua belah pihak, karena prosesnya tidak lama dan tidak memakan biaya.⁷ Sejalan dengan hal tersebut di atas bahwa jual beli tanah cukup dengan menyepakati ukuran dan harga, kemudian menandatangani kwitansi sebagai bukti telah melakukan transaksi dan menyerahkan langsung sertifikat tanah kepembeli. Untuk melakukan jual beli tanah di depan PPAT sangat sulit dan membutuhkan biaya yang besar.⁸ Lebih lanjut, hal ini ditemukan hasil penelitian bahwa jual beli tanah dan tanah tersebut tidak sesuai dengan perjanjian saat dilakukannya akad jual beli. Namun beliau tetap mengatakan bahwa jual beli tanah di depan PPAT itu terlalu sulit dan lama, beliau juga tidak paham dan begitu juga dengan biayanya yang mahal.⁹

Berdasarkan data hasil wawancara yang telah dilakukan peneliti di atas, terlihat bahwa jumlah Masyarakat Gampong Mesjid yang pernah melakukan jual beli di bawah tangan dari responden yang berjumlah 4 orang perdusun, ketika mereka ditanyai tentang pemahaman mereka tentang jual beli tanah di hadapan PPAT/Notaris seluruh responden kurang mengetahuinya. Hal tersebut mengidentifikasikan bahwa Masyarakat banyak yang kurang paham tentang jual beli tanah seharusnya dilakukan dihadapan PPAT/Notaris agar adanya perlindungan hukum, tetapi Masyarakat lebih memilih melakukan jual beli tanah di bawah tangan yang tidak memiliki perlindungan hukum.

Warga Gampong Mesjid hanya mengandalkan Kwitansi saat jual beli, Ketika pihak pembeli menyerahkan jumlah tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak, maka penjual menyerahkan hak atas tanah, baik berbentuk SKT maupun Sertifikat Tanah tergantung pada alas hak tanah apa yang dimiliki penjual. Pengertian Kwitansi adalah bukti penerimaan sejumlah uang, ditandatangani oleh penerima pembayaran, kemudian diserahkan kepada pembayar, di mana bisa dijadikan bukti transaksi. Kwitansi adalah surat

⁶ Wawancara dengan Ibu Nurma (Responden), pada tanggal 29 Oktober 2024.

⁷ Wawancara dengan Ibu Dewi, Pada Tanggal 12 November 2024.

⁸ Wawancara dengan Bapak Baharuddin, Pada Tanggal 14 November 2024.

⁹ Wawancara dengan Bapak Naidi, Pada Tanggal 19 November 2024.

keterangan yang menunjukkan bahwa pembayar sudah menyerahkan sejumlah uang kepada penerima, serta penerima telah menandatangani sejumlah uang yang tertulis pada surat tersebut. Kwitansi disertai keterangan tempat, tanggal juga alasan penyerahan jumlah, biasanya untuk memperkuat bukti transaksi pada kwitansi.

Jual beli tanah setelah berlakunya UUPA dapat diartikan sebagai Tindakan hukum memindahkan hak untuk selamanya dan bersifat tunai serta kemudian pelaksanaannya diatur pada PP No. 24 Tahun 1997, dimana menetapkan jika jual beli hak atas tanah haruslah pemuktiannya menggunakan akta dimana dilakukan di depan PPAT, seperti tertuang pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Mengenai pemaparan Pasal 24 ayat (1) huruf F PP No. 24 Tahun 1997 tersebut dinyatakan pada saat belum diberlakukannya Peraturan Pemerintah untuk pendaftaran transaksi jual beli hak atas tanah dapat dilaksanakan tanpa suatu akta PPAT melainkan cukup dengan bukti tertulis dimana dibuat oleh Keuchik/Kepala Adat.

Masyarakat yang melakukan jual beli tanah di Gampong Mesjid masih berdasarkan Hukum Adat. Pada proses pelaksanaannya hanya dapat dilakukan dengan bersifat tunai, jujur serta jelas. Atas dasar Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dimana sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah selama terpenuhinya syarat-syarat materiil, yaitu adanya para pihak tanah merupakan objek jual beli serta kesepakatan harga maka tetap sah, tetapi tidak didapatinya perlindungan hukum dari Undang-Undang sebab syarat formiil tidak terpenuhi.

UUPA menginginkan supaya seluruh proses jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat ataupun perbuatan lain dengan maksud memindahkan hak milik juga pengawasannya dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 26 ayat (1) UUPA). Peraturan Pemerintah yang dimaksud ialah PP No. 24 Tahun 1997 dimana menentukan jika setiap perjanjian dengan maksud memindahkan hak atas tanah, pemberian suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah dan lain-lain harus dilaksanakan di depan PPAT.

Berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti bersama para sumber maka didapatkan bahwa jual beli atau peralihan hak dimana dilaksanakan Masyarakat Gampong Mesjid tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 26 dan Pasal 19 tentang peralihan hak mengenai adanya jaminan kepastian hukum maka haruslah sesuai tata cara dalam Undang-Undang tentang peralihannya dan segera didaftarkan. Peraturan ini lebih jelas dipertegas pada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 38,39 dan 40 bahwa peralihan hak harus didaftarkan, peralihan hak harus dibuat dihadapan PPAT, peralihan hak harus dibuat suatu akta terhadap peralihan hak pertama kalinya, para pemegang hak harus menyerahkan bukti-bukti dasar seperti keterangan pemilikan yang diperkuat oleh Keuchik, tetapi Masyarakat Gampong Mesjid melaksanakan peralihan hak jual beli tidak dihadapan PPAT, tetapi hanya disaksikan oleh saksi.

Bagi mereka yang hanya mendapatkan surat keterangan dari Keuchik setelah melakukan jual beli, banyak yang setelah proses ini tidak melanjutkan peningkatan hak mereka dan bagi mereka yang memegang sertifikat juga terus melakukan jual beli hanya di depan Keuchik, bahkan ada juga yang sudah melakukan proses jual beli sudah terlalu lama,

namum mereka baru memulai jual beli di hadapan Keuchik. Banyak orang yang membeli dan menjual hanya dengan selembarnya kwitansi dan langsung menyerahkan haknya sebagai tanda peralihan hak, maka inilah yang disebut sebagai transaksi di bawah tangan.

3.2. Faktor Penyebab Masyarakat Di Gampong Mesjid Kecamatan Kaway XVI Yang Melakukan Jual Beli Dibawah Tangan

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Masyarakat Gampong Mesjid masih dilakukan di bawah tangan yang berdasarkan kepada ketentuan hukum adat. Jual beli yang dilakukan Masyarakat Gampong Mesjid secara di bawah tangan atau masih menganut hukum adat pada saat sekarang ini membuktikan belum dipenuhinya penegakan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1950 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, agar adanya peralihan atas hak kepada para pihak maka, jual beli tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang di ambil dalam hukum positif.

Menurut hukum adat, keikutsertaan Keuchik merupakan suatu syarat yang mutlak, sebab jual beli hak atas tanah dianggap sah apabila dilibatkannya Keuchik baik itu terlibat langsung dalam jual beli maupun hanya sebagai saksi, pada putusan Mahkamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No.952/K/SIP/1975 dalam pertimbangan hukumnya disebutkan jika jual beli dianggap sah menurut hukum adat apabila dilakukan secara terang dan tunai serta diketahui oleh Keuchik. Ada beberapa faktor penyebab Masyarakat Gampong Mesjid masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan yaitu:

- a. Kurangnya Pemahaman Masyarakat terhadap aturan hukum jual beli tanah.
- b. Proses jual beli tanah melalui PPAT membutuhkan waktu yang lama.
- c. Proses jual beli tanah di hadapan PPAT membutuhkan biaya yang besar.

Untuk lebih jelas faktor penyebab Masyarakat tidak melakukan jual beli tanah melalui PPAT dapat di jelaskan sebagai berikut:

- a. Kurangnya pemahaman Masyarakat terhadap aturan hukum jual beli tanah. Berdasarkan penelitian di lapangan dengan Bapak Keuchik, Masyarakat dalam melaksanakan Jual Beli Tanah masih di bawah tangan, hal itu terlihat bahwa Masyarakat masih kurang memahami aturan hukum dalam proses jual beli tanah dan terlihat juga bahwa Masyarakat juga tidak memahami bahwa jual beli tanah di bawah tangan tidak memiliki kepastian hukumnya sehingga perbuatan tersebut tidak ada Perlindungan Hukum.¹⁰ Hal itu terlihat dari hasil Penelitian dengan Ibu Nurma yang tidak pernah melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT, juga berdasarkan Penelitian dengan Ibu Dewi juga tidak pernah melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT karena prosesnya yang susah, begitu juga berdasarkan Penelitian dengan Bapak Junaidi dan Bapak Baharuddin yang tidak melakukan jual beli tanah melalui PPAT karena prosesnya yang sulit. Dari hasil penelitian tersebut jelas bahwa Masyarakat masih kurang memahami aturan hukum jual beli tanah.
- b. Proses jual beli tanah melalui PPAT membutuhkan waktu yang lama. Berdasarkan Penelitian di Lapangan yang dilakukan dengan Ibu Nurma "Saya tidak pernah melakukan jual beli tanah di PPAT sebab prosesnya terlalu lama, saya tidak

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Agussalim (Keuchik), pada tanggal 21 Oktober 2024

paham karena lebih mudah urusannya tanpa melalui PPAT”.¹¹ Selanjutnya berdasarkan hasil Penelitian dengan Bapak Junaidi “saya tidak suka melakukan proses jual beli tanah melalui PPAT karena waktunya yang lama, harus beberapa kali ke PPAT tidak cukup sehari dan biayanya yang juga butuh banyak”.¹² Hal ini terlihat jelas bahwa Masyarakat tidak melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT disebabkan karena jual beli melalui PPAT membutuhkan waktu yang lama.

- c. Proses jual beli tanah di hadapan PPAT membutuhkan biaya yang besar. Berdasarkan Penelitian di Lapangan dengan Ibu Dewi bahwa “Jual beli tanah tanpa ke PPAT lebih cepat dan gak ribet, lebih gampang prosesnya sebab jual beli melalui PPAT membutuhkan waktu yang lama dan juga biayanya yang besar”.¹³ Selanjutnya berdasarkan hasil Penelitian dengan Bapak Junaidi “saya tidak suka melakukan proses jual beli tanah melalui PPAT karena waktunya yang lama, harus beberapa kali ke PPAT tidak cukup sehari dan biayanya yang juga butuh banyak”. Lebih lanjut lagi berdasarkan Penelitian di Lapangan dengan Bapak Baharuddin “Kalau jual beli tanah di depan PPAT itu terlalu sulit, tidak mudah sebab jual beli tanah lebih mudah dan cepat tanpa harus ke PPAT dan kalau di PPAT juga butuh biaya yang besar”. 50 Hal ini jelas terlihat bahwa setiap Masyarakat mengalami permasalahan yang sama yaitu Masyarakat tidak melakukan jual beli tanah melalui PPAT karena prosesnya yang lama dan biayanya yang besar.

Analisis berdasarkan hasil Penelitian di atas menunjukkan bahwa, Masyarakat sama sekali tidak memahami tentang pentingnya kepastian hukum dalam melakukan transaksi Jual Beli Tanah yang hal ini hanya dapat dilakukan dihadapan PPAT agar mempunyai Perlindungan Hukum dan tidak dapat dilakukan di bawah tangan dan juga Masyarakat menganggap proses jual beli tanah itu membutuhkan waktu yang lama, sedangkan Masyarakat menginginkan proses jual beli tanah yang lebih cepat, mudah dan Masyarakat juga tidak mau melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT disebabkan karena biaya yang harus dikeluarkan oleh Masyarakat lebih besar dibandingkan dengan melakukan jual beli tanah tanpa melalui PPAT yang tidak membutuhkan biaya.

4. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian di atas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah di Gampong Mesjid Kecamatan Kaway XVI Kabupaten Aceh Barat masih dilakukan di bawah tangan. Masyarakat masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan karena kurangnya pemahaman Masyarakat tentang jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT/Notaris sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, supaya pelaksanaan jual beli tanah tersebut mendapatkan Perlindungan Hukum. Faktor-faktor penyebab Masyarakat Gampong Mesjid masih melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan adalah: (1) karena masih kurangnya Pemahaman Masyarakat terhadap aturan hukum tentang jual beli tanah; (2) karena Proses jual beli tanah di hadapan PPAT membutuhkan waktu yang lama; (3) karena Proses jual beli tanah di hadapan

¹¹ Wawancara dengan Ibu Nurma (Responden), pada tanggal 29 Oktober 2024

¹² Wawancara dengan Bapak Junaidi, Pada Tanggal 19 November 2024

¹³ Wawancara dengan Ibu Dewi, Pada Tanggal 12 November 2024

PPAT membutuhkan biaya yang besar.

5. REFERENSI

Buku:

Elza Syarief, (2012). Menuntaskan Sengketa Tanah, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia

Ronny Hanitijo Soemitro, (2009), Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta, Ghalia Indonesia.

Zainuddin Ali, (2009), Metode Penelitian Hukum , Jakarta, Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-undangan:

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah