

ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN DI HADAPAN KEPALA DESA (Studi Kasus di Desa Cangkering Kecamatan Amuuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara)

Muhammad Amin^{1*}, Herwastoeti², Muhammad Isrok³

^{1,2,3}Universitas Muhammadiyah Malang, Malang

*Koresponden: muhammadaminmb160899@gmail.com

Abstract

Sale and purchase of land rights regulated in PP no. 37 of 1998 concerning the Regulation of the Position of the Land Deed Making Official (PPAT) must be carried out in front of the authorized official. The PPAT's main duties and authorities are regulated in Article 2 paragraph (1), Article 3 paragraph (1) and paragraph (2). Cangkering Village is located in South Amuuntai District, North Hulu Sungai Regency. The people in this village carry out the practice of buying and selling land under their hands in front of the village head. The purpose of this study was to examine the factors behind the Cangkering Village community still doing buying and selling under the hands of which the practice was only poured in front of the Village Head. Second, how to resolve the problem if there is a dispute over the sale and purchase of private land. This type of research is a sociological juridical research using primary data and secondary data. The main activities that will be carried out in carrying out this research, namely field studies (Field Research) and literature studies (Library Research). The results of the study found that there are several factors that cause people to still do buying and selling under their hands. First, the factors of habit and culture. Second, the trust factor. Third, the fast process factor and low cost. Fourth, education factor and lack of socialization. When there is a dispute arising from the sale and purchase under the hands, the Cangkering Village Head will try to resolve it through mediation or through deliberation and peace between the two parties.

Keywords: *Buying; Selling; Underhanded; Village Head; PPAT*

Abstrak

Jual beli hak atas tanah yang diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Terkait tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur di dalam Pasal 2 ayat (1), Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2). Desa Cangkering berada di Kecamatan Amuuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara. Masyarakat di desa ini melakukan praktik jual beli tanah bawah tangan di hadapan Kepala Desa. Tujuan penelitian ini adalah meneliti faktor-faktor yang melatarbelakangi masyarakat Desa Cangkering masih melakukan jual beli dibawah tangan yang prakteknya hanya dituangkan di hadapan Kepala Desa. Kedua, cara penyelesaian

masalah jika terjadi sengketa terhadap jual beli tanah di bawah tangan. Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis sosiologis dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi lapangan (*Field Research*) dan studi kepustakaan (*Library Research*). Hasil penelitian menemukan bahwa ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli di bawah tangan. Pertama, faktor kebiasaan dan kebudayaan. Kedua, faktor kepercayaan. Ketiga, faktor proses cepat dan biaya ringan. Keempat, faktor pendidikan dan kurangnya sosialisasi. Ketika ada sengketa yang timbul akibat jual beli di bawah tangan tersebut, Kepala Desa Cangkering akan berupaya untuk menyelesaikan secara mediasi atau secara musyawarah dan perdamaian kedua belah pihak.

Kata Kunci: Jual Beli, di Bawah Tangan, Kepala Desa, PPAT

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang sangat kaya. Kondisi geografis Indonesia memiliki tanah yang subur. Indonesia juga dikenal sebagai negara agraris. Penduduk di Indonesia banyak yang bekerja di bidang pertanian sebagai mata pencahariannya. Selain sebagai tempat untuk bercocok tanam, tanah juga berfungsi diantaranya untuk membangun sekolah, toko, dan tempat tinggal manusia.¹ Begitu pentingnya fungsi tanah, maka untuk itu hak milik tanah kedudukannya sangat penting terutama bagi Indonesia sebagai negara yang sedang membangun dan sebagai negara agraris.² Pemahaman awal tentang tanah tidak dapat dipisahkan dari keberadaan kesatuan masyarakat hukum adat di Indonesia.³

Begitu pentingnya tanah dalam kehidupan sehari-hari, bukan hanya dirasakan oleh manusia saja namun bagi makhluk yang ada di muka bumi akan memerlukan tanah sebagai tempat berpijak. Tidak ada yang memandang bahwa tanah tidak penting, sehingga oleh karena itulah seringkali terjadi permasalahan-permasalahan yang muncul akibat persoalan tanah yang mengenai batas-batas atau wilayah tanah yang telah dikuasai oleh makhluk hidup.⁴

Untuk menjaga kepastian hukum terhadap tanah maka pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan berkewajiban melindungi status hukum dari tanah yang dimiliki oleh penduduk Indonesia. Dasar hukumnya tercantum di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria⁵ yaitu bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Tidak cukup sampai di situ, maksud dari pendaftaran tanah tidak hanya akan memberikan kepastian hukum terhadap tanah tersebut, tetapi juga akan memberikan perlindungan kepada para pemilik atau pemegang hak

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2003).

² Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013).

³ Fitria Esfandiari, “Persepsi Mahkamah Konstitusi Tentang Hutan Adat Pasca Putusan Nomor 35/PUU-X/2012,” *Legality : Jurnal Ilmiah Hukum* 26, no. 2 (2018): 267–78, <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/legality/article/view/7800>.

⁴ Abdul Rahman and Baso Madiung, *Politik Hukum Pertanahan* (Makassar: Celebes Media Perkasa, 2017).

⁵ Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

terhadap tanah tersebut dari pihak-pihak lain. Kemudian dalam pasal selanjutnya sebagai pemberian perlindungan tersebut disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c disebutkan bahwa “Pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum.⁶

Dalam Peraturan tersebut, juga ada pihak lain yang karena jabatannya bisa menjadi PPAT, tetapi hal itu pun harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam Peraturan tersebut. Pihak tersebut adalah Camat. Tetapi jabatannya disini hanyalah sementara sampai ada PPAT di daerah tersebut. Oleh karena itulah biasanya disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS). Akta-akta yang dibuat oleh Camat selaku PPATS mempunyai kekuatan yang sama seperti akta otentik. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara (BW) bahwa “Suat akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Dalam aturan tersebut dengan jelas mengatakan bahwa akta-akta otentik memang harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (*openbaar ambte-naar*)”.

Namun, karena prosesnya yang cenderung rumit dan berbelit-belit serta persyaratan yang banyak. Sebagian masyarakat merasa kesulitan untuk memenuhi syarat-syarat tersebut. Hingga pada akhirnya dibuatlah suatu pembaharuan yaitu ditemukannya dalam praktek jual beli yang disebut dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang disingkat dengan PPJB. Karena bentuknya yang baru dan belum diatur dalam peraturan hukum positif saat ini, maka PPJB tidak memiliki bentuk yang resmi sehingga dalam prakteknya bisa berbagai macam bentuk.⁷

Perjanjian Pendahuluan atau PPJB ini dilakukan sebelum terjadinya jual beli. PPJB sebagai suatu terobosan baru merupakan perjanjian awal dari pihak-pihak yang berkepentingan yaitu penjual dan pembeli yang akan membuat perjanjian terlebih dahulu mengenai jual beli yang mereka lakukan. Hal tersebut dilakukan agar tidak ada kesalahpahaman atau perselisihan dikemudian hari. Sifat dari PPJB adalah bebas sehingga para pihak bebas memasukkan isi dalam perjanjian tersebut sepanjang kedua belah pihak bersepakat. Terkait dengan perubahan hak kepada pihak yang satu kepada pihak yang lainnya diadakan supaya perubahan atau pengalihan hak tersebut memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang menjadikan bahwa hal tersebut menjadi bukti memang ada perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak di hadapan pejabat yang berwenang.⁸

Kalau kita melihat fakta di lapangan, masih banyak masyarakat yang tidak mendaftarkan tanah miliknya sehingga tidak mendapatkan sertifikat yang sah sebagai bukti kepemilikan yang sempurna. Hal tersebut terjadi dikarenakan budaya dari masyarakat kita yang masih sering melakukan jual beli tanah di bawah tangan atau tidak di hadapan PPAT

⁶ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia Jilid 2* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004).

⁷ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

⁸ Habib Adije, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008).

sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta jual beli. Padahal itu justru akan merugikan pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah tersebut. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, Pasal 5 Ayat (3) huruf a menyatakan bahwa : “Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara, maka di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat sementara”.⁹

Dalam praktiknya masyarakat yang melakukan jual beli di bawah tangan menurut hukum adat dilakukan dengan Kepala Adat atau Kepala Desa dan dibuktikan dengan kwitansi atau Surat Pernyataan Jual Beli Tanah. Kemudian ditandatangani oleh saksi-saksi dan para pihak batas tanah tersebut. Sehingga jual beli tersebut sebenarnya tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang atau PPAT sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,¹⁰ kemudian ditemukan fakta juga di lapangan bahwa ternyata tanah tersebut belum didaftarkan. Akibatnya adalah tanah tersebut belum memiliki sertifikat. Padahal sertifikat merupakan pembuktian yang sangat kuat dalam pembuktian sesuai pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Undang-Undang Pokok Agraria sama sekali tidak menyebutkan istilah jual beli. Tetapi dalam Pasal 26 hanya menyebutkan dialihkan. Namun, di dalam pengertian di alihkan tersebut termasuk di dalamnya jual beli yang merupakan perbuatan hukum yang disengaja. Sehingga pasal tersebut secara tidak langsung dapat dipahami bahwa jual beli masuk dalam pengertian dialihkan.

Ketika terjadi pengalihan kepemilikan terhadap tanah, maka sesuai dengan peraturan yang ada wajib didaftarkan agar menjadi kepastian hukum terhadap pemegang tanah dan atas tanah tersebut. Sesuai dengan aturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang akan mendaftarkan tanah tersebut adalah PPAT dan kemudian akan di proses oleh Kepala Kantor Pertahanan yang akan menerima data-data dan akan di catat di sana.

Setelah mendaftarkan tanah tersebut, pemegang hak atas tanah akan memperoleh bukti berupa sertifikat tanah. Sertifikat tersebut sangat penting karena dalam proses pembuktian sertifikat merupakan bukti yang sempurna sehingga ketika terjadi suatu perselisihan dikemudian hari bisa dibantah dengan bukti sertifikat tanah yang dimiliki.

Melihat begitu pentingnya jual beli di lakukan di hadapan PPAT, dan juga pentingnya mendaftarkan tanah agar memperoleh sertifikat. Akan tetapi saat ini masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli hanya di bawah tangan, seperti yang dilakukan di wilayah Desa Cangkring, Kecamatan Amuntai Selatan, Kabupaten Hulu Sungai Utara, yang masih banyak melakukan jual beli di bawah tangan. Hal tersebut karena masyarakat di sana masih belum mengerti dan belum paham tentang ketentuan jual beli yang telah diatur oleh hukum positif. Masyarakat desa setempat kurang memahami fungsi PPAT. Sehingga masih melakukan jual beli hanya di hadapan Kepala Desa sehingga mulai dari transaksi jual beli, ketika proses pembayaran atas tanah maka terjadi pula perpindahan hak milik atas tanah tersebut. Padahal

⁹ Iga Gangga Santi Dewi, “Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah. Jurnal Pandecta,” *Jurnal Pandecta* 2, no. 5 (2010): 122.

¹⁰ “Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”.

untuk kegiatan jual beli tanah atau bangunan terdapat perbedaan dengan jual beli pada umumnya. Untuk jual beli benda tidak bergerak (tanah atau bangunan) dibutuhkan akta otentik sebagai bukti hukum yang sah terjadinya jual beli yang dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB). Tetapi faktanya, di Desa Cangking masih melakukan proses jual beli tanah yang tidak dituangkan ke dalam akta PPAT.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Faktor apa saja yang melatarbelakangi masyarakat Desa Cangking masih melakukan jual beli hanya dituangkan di hadapan Kepala Desa?
2. Bagaimanakah cara penyelesaian masalah jika terjadi sengketa terhadap jual beli tanah di bawah tangan?

B. METODE PENELITIAN.

Penulisan penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yang dimaksud dengan yuridis sosiologis menurut Soerjono Soekanto adalah suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sesungguhnya masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta dan data, yang kemudian menuju pada identifikasi, serta pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah.¹¹

Terkait dengan sumber data, penulis menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Untuk sumber data primer yaitu wawancara yang dilakukan dengan pihak-pihak yang bersangkutan secara langsung dalam penelitian ini, seperti masyarakat yang melakukan jual beli di bawah tangan, dan Kepala Desa Cangking. Untuk kdoe etik penulisan, nama responden yang diwawancara, di rahasiakan dan hanya diberi inisial. Adapun sumber data sekunder yang penulis gunakan adalah buku-buku, jurnal ilmiah, media massa ataupun elektronik, dan sumber-sumber lain yang dirasa berkaitan dengan penelitian hukum ini.

C. PEMBAHASAN

1. Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Cangking, Kecamatan Amuntai Selatan, Kabupaten Hulu Sungai Utara.

a. Proses Terjadinya Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Hasil observasi dengan Kepala Desa Cangking, Muliani, menerangkan bahwa sepengetahuannya masyarakat desa yang ada di Desa Cangking rata-rata melakukan jual beli di bawah tangan karena praktek ini adalah praktek yang memang sudah ada sejak lama sehingga menjadi kebiasaan dan jadi budaya di penduduk Cangking. Kemudian juga karena prosesnya cepat dan berbiaya ringan.¹²

Kepada setiap masyarakat yang ingin melakukan praktek jual beli tanah, apalagi yang jumlah uang dari objek penjualan tanah tersebut jumlahnya besar dihimbau oleh kepala desa

¹¹ Soerjono Soekanto, "Penelitian Hukum Dan Pendidikan Hukum," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 2017, <https://doi.org/10.21143/jhp.vol6.no6.716>.

¹² *Kepala Desa Cangking, Pada Tanggal 14 Desember 2020.*

agar dilakukan dihadapan Notaris/PPAT saja. Akan tetapi, kebanyakan masyarakat tetap melakukannya di hadapan Kepala Desa.

Proses transaksi jual beli di Desa Cangking cukup mudah hanya dilakukan dengan surat keterangan jual beli/putus yang kemudian kedua belah pihak akan bertanda tangan. Setelah itu saksi- saksi yaitu saksi batas-batas tanah tersebut yaitu pihak Rukun Tetangga (RT) dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD), kemudian jika sudah ditanda tangani semua, baru kemudian ditandatangani juga oleh Kepala Desa. Secara singkat dapat digambarkan yakni pertama, harus adanya kesepakatan terlebih dahulu para pihak yang melakukan transaksi tersebut. Kedua, diadakan pengukuran tanah yang disaksikan oleh RT dan BPD. Ketiga, setelah itu barulah dibuatkan surat keterangan Jual Beli tersebut.

Menurut Muliani selaku Kepala Desa menjelaskan bahwa tidak akan menandatangani surat tersebut ketika tanda tangannya belum lengkap, karena kalau tanda tangan belum lengkap akan jadi bermasalah dikemudian hari. Kalau semua sudah menandatangani berarti semuanya menyetujui tentang jual beli tersebut, serta juga tentang batas-batas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut.

Terkait dengan prosedur yang harus dipenuhi dalam melakukan jual beli itu, Kepala Desa Cangking menjelaskan beberapa hal, yaitu ¹³:

- 1) Adanya kesepakatan di antara para pihak (Pembeli, penjual, pihak batas.
- 2) Bukti kepemilikan tanah (Jika ada)
- 3) KTP atau tanda pengenal lain kalau tidak ada KTP
- 4) Ukuran tanah dan jumlah harga pembelian dari objek tanah tersebut.

Padahal Peraturan jual beli hak atas tanah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa peralihan hak dalam hal ini yaitu jual beli tanah maka harus dilakukan di hadapan pejabat yang bewenang yang dalam hal ini yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan tersebut dapat diartikan surat keterangan yang dibuat di hadapan Kepala Desa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Tetapi ada pengecualian terhadap hal ini yaitu dalam Pasal 24 Ayat (2) Peraturan tersebut yang mengatakan bahwa ketika tidak ada lagi pembuktian lain atau tidak ada lagi alas hak lain yang dapat digunakan dalam pendaftaran tanah, maka surat tersebut bisa menjadi pembuktian sebagai syarat untuk diterbitkannya sertifikat. Tetapi hal itupun haruslah dengan surat keterangan lain yaitu dengan surat penguasaan fisik terhadap tanah tersebut paling kurang 20 tahun dengan berturut-turut. Kemudian juga harus ada lurah atau Kepala Desa yang lebih mengetahui mengenai sejarah tanah tersebut. Akan tetapi, yang menjadi masalah adalah surat keterangan ini tentu tidak bisa memberikan kepastian hukum dan kekuatan pembuktiannya akan lemah. Hal tersebut karena dalam proses pembuktian hakim biasanya memiliki pendapat yang berlainan mengenai surat

¹³ *Ibid.*

keterangan jual beli di bawah tangan ini. Jika dikaitkan dengan Pasal 7 Ayat (2) dan Pasal 39 dalam peraturan yang sama, jelas bahwa dalam daerah-daerah pedesaan yang jauh dan terpencil, dan di daerah tersebut belum terdapat PPAT. Peraturan tersebut menyebutkan Kepala Desa mempunyai wewenang sebagai PPAT sementara dalam proses terjadinya jual beli tanah. Di Desa Cangkering ini sendiri sebenarnya Camat sudah ditunjuk oleh Menteri untuk menjadi PPATS.

Sehingga kalau kita menggunakan dasar hukum itu, maka bisa diketahui bersama bahwa Surat Keterangan Jual Beli itu tetap memiliki kekuatan hukum dan sah jika sudah diketahui oleh Kecamatan atau Camat sebagai pejabat sementara. Oleh karena itu surat keterangan tersebut tetap mempunyai kekuatan hukum dan bisa menjadi alat pembuktian. Bahwa memang telah dilakukan perbuatan hukum antara pihak yang menjual dan pihak yang membeli dengan telah terjadinya jual beli di antara mereka. Meskipun pada intinya kekuatan surat tersebut tidak sekuat dengan surat atau akta otentik. Tetapi ketika ingin memproses pendaftaran tanah, ketika tidak ada pembuktian lain maka surat keterangan ini tetap diakui sebagai alas yuridis atau pembuktian bahwa pihak tersebut yang sekarang menjadi pemegang hak terhadap tanah tersebut. Maka meskipun kekuatan hukum dan pembuktiannya tidak terlalu kuat, tetapi dalam proses pendaftaran tanah tetap diakui keberadaannya sepanjang tidak ada yang menyangkal dan sepanjang sesuai dengan syarat yang diajukan dalam Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Era globalisasi dewasa ini tanah memiliki kedudukan yang sangat penting, terutama jika dikaitkan dengan kepastian hukum di bidang pertanahan. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat bermukim, namun juga untuk kegiatan bisnis. Praktiknya jual beli di bawah tangan masih banyak dilakukan karena responden berinisial Dgap lebih mudah dalam hal proses dan ringan biayanya.

1) Faktor Budaya/Kebiasaan

Faktor budaya atau kebiasaan yang dilakukan sejak jaman dahulu oleh masyarakat Desa Cangkering lambat laun menjadi sebuah budaya atau kebiasaan. Hal ini dapat penulis simpulkan dari hasil wawancara dari Kepala Desa dan juga masyarakat setempat. Jual beli di bawah tangan dilakukan karena adanya rasa kepercayaan atau kekerabatan di antara sesama masyarakat. Perjanjian masyarakat yang sangat sederhana ini, menyebabkan jual beli hak atas tanah dan terjadi dan pihak pembeli bisa menguasai tanah tersebut. Jual beli ini biasanya dinamakan Perjanjian Jual Beli Putus/Mati.

Berdasarkan wawancara penulis dengan responden berinisial R selaku penjual tanah yang merupakan masyarakat yang melakukan jual beli di Kepala Desa, hal ini dilakukan karena mengikuti kebiasaan- kebiasaan terdahulu jika ada transaksi jual beli tanah, maka akan melapor kepada Kepala Desa dan minta dibuatkan Surat Keterangan Jual/Putus yang mereka

anggap itu sebagai bukti yang sah dan kuat bahwa tanah tersebut telah dijual atau dibeli.¹⁴ Begitu pula dengan responden berinisial T selaku pembeli tanah, mengatakan hal itu tidak salah dan merupakan hal lumrah atau sering terjadi dari dulu, sehingga menjadi kebiasaan dan sampai sekarang masyarakat selalu mengikutinya.

Penulis juga melakukan wawancara dengan Responden berinisial N selaku pembeli tanah yang menjelaskan bahwa hal itu dikarenakan mengikuti kebiasaan-kebiasaan terdahulu yang sudah dilakukan di Desa Cangking, setiap ada yang melakukan proses jual beli tanah akan minta buat Surat Keterangan Jual-Beli tanah ke Kepala Desa. Sehingga menurut Responden berinisial N jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa.¹⁵

2) Faktor Kepercayaan dan Kekeluargaan

Selain faktor budaya terdapat juga faktor kepercayaan dan yang juga berpengaruh. Masyarakat Desa Cangking melakukan hal tersebut dikarenakan tanah yang menjadi objek jual beli dijual kepada keluarga sendiri atau orang masih dekat dengan penjual.

Seperti jual beli tanah yang terjadi antara responden berinisial A sebagai penjual tanah dan responden berinisial Z sebagai pembeli tanah. Pihak Responden berinisial Z dan Pihak responden berinisial A memiliki hubungan keluarga yaitu saudara kandung. Bertujuan untuk menghindari konflik dikemudian hari tetap dilakukan di hadapan Kepala Desa agar menjadi bukti yang kuat apabila terjadi sengketa dikemudian hari.¹⁶

Begitu pula dengan responden berinisial D dan responden berinisial N, kedua pihak yang melakukan jual beli tanah ini adalah antara Responden berinisial D sebagai ibu kandung dari Responden berinisial N. Responden berinisial N menjelaskan bahwa membeli tanah milik ibu kandung sendiri karena saudara-saudara kandung yang lain tidak ada yang ingin membeli tanah, sehingga dibeli¹⁷

3) Faktor Proses Cepat dan Berbiaya Ringan

Faktor biaya juga merupakan faktor yang paling berpengaruh. Biaya yang dikeluarkan jika jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa bersifat sukarela atau pihak desa tidak memiliki standar harga tertentu terhadap tanah tersebut. Tidak ada peraturan dari desa yang mengatur mengenai biaya dalam proses jual beli di hadapan Kepala Desa. Sedangkan ketika mengurus di hadapan Notaris/PPAT, mereka harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit.

Berdasarkan hasil wawancara, mereka hanya mengeluarkan rata-rata Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) sampai dengan Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah), untuk proses jual beli. Biaya ini dikeluarkan untuk memberi upah kepada warga yang ikut mengukur tanah yang menjadi objek jual beli juga untuk administrasi di kantor desa. Hal itulah yang melatarbelakangi masyarakat di Desa Cangking masih melakukan dengan cara di hadapan Kepala Desa. Begitu pula dengan proses administrasinya tidak lambat. Estimasinya 1-2 hari saja untuk membuat Surat Keterangan Jual/Putus tersebut. Ketika semua perlengkapan

¹⁴ Hasil Wawancara Penulis dengan Responden Berinisial R, Selaku Responden (Penjual), Pada Tanggal 14 Desember 2020.

¹⁵ Hasil Wawancara Penulis Dengan Nordin, Selaku Responden (Pembeli), Pada Tanggal 14 Desember 2020.

¹⁶ Hasil Wawancara Penulis Dengan Zuhriansyah, Selaku Responden (Pembeli), Pada Tanggal 14 Desember 2020.

¹⁷ Hasil Wawancara Penulis Dengan Nordin, Selaku Responden (Pembeli), Pada Tanggal 14 Desember 2020.

administrasi telah dilengkapi aparat desa akan segera membuat Surat Keterangan Jual/Putus tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan responden berinisial AR selaku penjual dalam transaksi jual beli di bawah tangan, menjelaskan hanya menghabiskan biaya sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dalam melakukan transaksi jual beli. Kemudian hanya membutuhkan waktu 1 hari dalam proses pembuatan Surat Keterangan Jual/Putus tersebut.¹⁸

Begitupun dengan keterangan responden berinisial A selaku penjual tanah, menjelaskan bahwa hanya mengeluarkan uang sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) untuk melakukan transaksi jual beli. Terkait dengan proses pembuatan Surat Keterangan Jual/Putus membutuhkan waktu 2 hari karena untuk mengukur tanah dan meminta tanda tangan batas-batas tanah tersebut membutuhkan waktu yang lama.¹⁹

Hal yang sama diungkapkan responden berinisial Y selaku penjual tanah, bahwa biaya yang di keluarkan tidak lebih dari Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dalam transaksi tersebut. Dalam proses jual belinya pun cukup mudah dan cepat. Yani mengatakan sangat puas dan senang dengan proses yang cepat dan biaya ringan tersebut sehingga memudahkan dalam transaksi jual beli tersebut.

4) Faktor Pendidikan dan Kurangnya Sosialisasi

Berdasarkan data tingkat pendidikan yang penulis peroleh, kebanyakan masyarakat di Desa Cangking masih berpendidikan rendah. Rata-rata masyarakat hanya sekolah sampai tingkat Sekolah Dasar/SD, kemudian juga Sekolah Tingkat Lanjutan Pertama/SLTP. Sedangkan yang menamatkan sekolah sampai tahap selanjutnya hanya sedikit. Sehingga penulis bisa menyimpulkan bahwa tingkat pendidikan juga berpengaruh besar terhadap salah satu faktor yang mempengaruhi keadaan masyarakat Cangking masih melakukan jual beli tanah di hadapan Kepala Desa. Korelasi antara tingkat pendidikan dengan pemahaman terkait jual beli tanah terletak pada pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Tinggi rendahnya pendidikan masyarakat berpengaruh terhadap pola penilaian tanah dan bangunan.²⁰

Sosialisasi berperan sangat penting terhadap keberhasilan program pemerintah terutama peningkatan kesadaran masyarakat terkait upaya perlindungan hukum.²¹ Begitu pula dengan program pemerintah agar masyarakat yang melakukan jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang sebagaimana aturan yang ada. Diperlukan sosialisasi yang masif agar masyarakat mengerti dan paham tentang pentingnya mendaftarkan tanah ke Badan Pertanahan Nasional. Di desa Cangking, masyarakat masih melakukan jual beli di bawah tangan yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dikarenakan masyarakat yang belum mengetahui bahwa jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT sesuai peraturan yang ada. Hampir semua responden yang penulis wawancarai mengatakan bahwa tidak mengetahui hal

¹⁸ Hasil Wawancara Penulis Dengan Artuni, Selaku Responden (Penjual), Pada Tanggal 14 Desember 2020.

¹⁹ Hasil Wawancara Penulis Dengan Asnan, Selaku Responden (Penjual), Pada Tanggal 14 Desember 2020.

²⁰ F Fahirah, Armin Basong, and Hermansah H. Tagala, "Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana," *Jurnal SMARTek* 8, no. 4 (2010).

²¹ Fitria Esfandiari and Cholidah, "Pendampingan Kelompok PKK Desa Mulyoagung Dalam Proses Pemilu Sebagai Upaya Pemenuhan Hak Konstitusional," *J-DINAMIKA : JURNAL PENGABDIAN MASYARAKAT* 6, no. 1 (2021): 70–86, <https://doi.org/10.25047/j-dinamika.v6i1.2345>.

tersebut. Dikarenakan surat yang dibuat dihadapan Kepala Desa tersebut responden berinisial Dgap surat yang sah dan tidak melanggar hukum. Mereka juga menganggap bahwa surat tersebut sudah merupakan bukti yang kuat bahwa mereka telah melakukan proses jual beli.

Menurut Kepala Desa Cangkering, sampai saat ini tidak pernah ada sosialisasi dari pemerintah terkait dengan aturan mengenai pertanahan. Namun, ketika tahun 2014 pernah ada program Proyek Operasi Nasional Agraria (Selanjutnya disingkat PRONA) dari BPN Kabupaten Hulu Sungai Utara, yaitu legalisasi aset tanah atau proses administrasi pertanahan mulai dari pendaftaran tanah hingga penerbitan sertifikat tanah. Program ini bertujuan agar mempercepat pemenuhan hak dasar rakyat agar mendapat kepastian hukum kepemilikan atas tanah, akan tetapi masyarakat di Desa Cangkering tidak terlalu antusias sehingga hanya sedikit yang ikut dalam program tersebut.

Berdasarkan wawancara penulis dengan responden berinisial AR selaku pembeli tanah, mengatakan tidak mengetahui sama sekali bahwa jual beli tanah wajib dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang sesuai peraturan yang ada. Hal senada dikatakan oleh Abdul Hadi yang melakukan pembelian tanah yang mengatakan bahwa tidak mengetahui dan juga mengatakan selama ini belum ada sosialisasi dari pemerintah agar masyarakat yang melakukan jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.²²

Hasil penelitian penulis menyebutkan bahwa faktor-faktor di ataslah yang mendorong masyarakat di Desa Cangkering masih melakukan transaksi yang hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa. Berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai aturan turunan dengan jelas mengatakan bahwa semua faktor tersebut menyalahi aturan hukum positif yang ada di Indonesia. Padahal jika meneliti lebih jauh dalam aturan sudah sangat jelas disebutkan bahwa jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT dan kemudian diterbitkan akta otentik yang bisa digunakan sebagai pembuktian untuk melakukan pendaftaran tanah.

Mengenai syarat-syarat materil mengenai jual beli disebutkan yakni :

- 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.

Terhadap syarat-syarat tersebut, maka sebenarnya yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Cangkering sudah memenuhi itu semua. Mereka melakukan jual beli dalam keadaan sadar dan dilakukan tidak dengan sembunyi-sembunyi. Artinya mereka melakukan secara terang dan nyata terhadap transaksi jual beli tanah. Permasalahannya ada pada kegiatan mendaftarkan tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah, maka akan mengalami kesulitan karena terhalang dengan peraturan yang ada terutama Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sudah sangat jelas bahwa ketika terjadi jual beli maka wajib di hadapan pejabat sesuai aturan. Sedangkan surat yang mereka miliki hanya dilakukan hanya oleh Kepala Desa.

²² Hasil Wawancara Penulis Dengan Abdul Hadi, Selaku Responden (Pembeli), Pada Tanggal 14 Desember 2020.

Secara hukum surat keterangan tersebut tetap sah. Mendaftarkan tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional bukan merupakan syarat dalam sah dan tidaknya jual beli. Maka ketika jual beli terjadi meskipun di bawah tangan, sebenarnya hal tersebut telah sah di mata hukum dan tanah tersebut telah menjadikan pembeli sebagai pemilik yang sah. Terkait dengan sertifikat yang didaftarkan tersebut hanya sebagai pembuktian dan juga agar ketika ada terjadi sengketa maka sertifikat tersebut bisa dijadikan sebagai bukti yang kuat terhadap permasalahan tersebut..

Terkait dengan keabsahan jual beli tetap responden berinisial Dgap sebagai sesuatu yang sah ketika para belah pihak sepakat dan tidak ada yang menyangkal terhadap surat. Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai hal tersebut sebenarnya bermaksud agar menjamin status hukum dan menjaga kepastian hukum oleh pemegang hak tanah tersebut terhadap objek tanah miliknya. Ketika masih di bawah tangan, hal itu sah secara jual beli. Tetapi masih sangat rentan ketika terjadi perselisihan karena kekuatan pembuktian surat di bawah tangan sangatlah lemah. Ketika tanah tersebut di daftarkan maka kekuatan pembuktiannya akan sempurna.

Di antara surat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dan akta otentik dari PPAT sebenarnya tidak terlalu banyak perbedaan. Perbedaannya hanya terletak dalam proses dan prosedur pembuatannya. Kalau akta otentik maka dibuat kedua belah pihak dan kemudian dibuatnya di hadapan PPAT dan kemudian akan disahkan oleh PPAT. Sedangkan kalau surat keterangan jual beli itu sama-sama dibuat oleh para pihak di hadapan Kepala Desa yang kemudian akan diberikan stempel Kepala Desa sebagai pengesahan dari surat tersebut.

2. Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Cangkering, Kecamatan Amuntai Selatan, Kabupaten Hulu Sungai Utara.

Menurut Muliani selaku Kepala Desa Cangkering, selama menjabat sebagai Kepala Desa, mengatakan jarang terjadi permasalahan atau sengketa mengenai tanah. Dijelaskan pula bahwa dalam Surat Keterangan Jual/Putus tersebut sudah ditanda tangani oleh semua pihak, yang berarti semua pihak setuju dengan semua ketentuan-ketentuan yang ada dalam surat tersebut. Jadi selama menjabat sebagai Kepala Desa baru ada 1 (satu) kali permasalahan atau sengketa pertanahan yang ada di Desa Cangkering.

Sesuai dengan peran Kepala Desa yang karena kedudukannya bisa juga menjadi penjamin terhadap kemungkinan terjadinya suatu pelanggaran yang ada dalam transaksi jual beli tanah. Namun, karena peranannya Kepala Desa di dalam Hukum Agraria diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang diatur di dalam UUPA Tahun 1960. Sehingga apabila ada perselisihan tanah di desa yang menyangkut warganya, Kepala Desa sebagai pemimpin di desa akan selalu mengutamakan dan mengedepankan prinsip penyelesaian dengan cara damai atau musyawarah.

a. Kasus Posisi Sengketa Tanah Jual Beli di Bawah Tangan

Kasus ini bermula ketika adanya klaim batas dari Pihak D yang mengatakan bahwa berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang dimilikinya tanahnya telah berkurang

batasnya dikarenakan telah diambil oleh Pihak ML. Tetapi ML dengan tegas membantah berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli yang dimiliki.

Kedua belah pihak awalnya bermusyawarah untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan tanpa melibatkan pihak ketiga atau pihak lainnya. Namun, dikarenakan tidak ditemukannya jalan keluar dari permasalahan sengketa tersebut, akhirnya Darani melaporkan atau melakukan pengaduan kepada Kepala Desa mengenai permasalahan sengketa dengan Mukhsin Latif.

b. Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Pemerintah Desa

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Desa Cangking, menjelaskan beberapa tahapan yang dilalui dalam menyelesaikan sengketa pertanahan tersebut, tahapan itu adalah:

1) Pengaduan

Pihak desa hanya akan menyelesaikan sengketa yang diadukan oleh masyarakat. Jika tidak diadukan maka tidak akan ditangani oleh pihak pemerintah desa. Setelah adanya aduan dari salah satu pihak, maka pemerintah desa akan menangani sengketa tersebut, tetapi pihak pemerintah desa akan menyarankan terlebih dahulu agar permasalahan tersebut diselesaikan secara kekeluargaan terlebih dahulu. Jika kemudian di antara kedua belah pihak tidak ada kesepakatan maka Kepala Desa dan aparat desa akan menangani sengketa tersebut.

2) Pemanggilan Kedua Belah Pihak

Kepala Desa akan memanggil para pihak yang bersengketa. Para pihak dipanggil sekaligus mengklarifikasi berdasarkan bukti-bukti yang ada. Setelah mendengar penjelasan pelapor, pihak pemerintah desa juga akan memanggil pihak terlapor dan pihak-pihak yang terkait dengan sengketa tanah tersebut.

3) Pencarian data-data

Kepala Desa dan aparat desa akan mengumpulkan data-data mengenai bukti-bukti kepemilikan dan batas-batas tanah tersebut. Kemudian akan memanggil para pihak yang mengetahui asal usul tanah tersebut. Dalam proses pencarian data ini aparat desa juga melibatkan tokoh masyarakat yang tentunya lebih mengetahui mengenai asal usul tanah desa.

4) Tahap Perdamaian atau Mediasi

Setelah semua data-data terkumpul, kedua pihak yang bersengketa akan dipanggil dan dipertemukan di kantor desa untuk dilakukan perdamaian di antara kedua belah pihak. Kepala Desa selaku mediator akan mendengarkan dan juga memberikan masukan-masukan kepada kedua belah pihak berdasarkan data-data yang dimiliki oleh Kepala Desa.

Terhadap kasus sengketa tanah yang pernah terjadi di Desa Cangking, yaitu antara Darani dan Mukhsin Latif, sengketa tersebut bisa dilaksanakan dengan jalan perdamaian atau mediasi. Setelah kedua belah pihak bersepakat untuk berdamai, maka pemerintah desa akan menyarankan kedua belah pihak membuat sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga bisa menjadi bukti yang kuat dan supaya tidak terjadi sengketa lagi dikemudian hari.

Mengenai penyelesaian sengketa ini adalah sah secara hukum, karena berdasarkan penyelesaian hukum yang ada di Indonesia, ada yang melalui litigasi dan juga non litigasi. Penyelesaian tanah yang ada dan di selesaikan di masyarakat Desa Cangking adalah dengan

cara non litigasi yaitu melalui mediasi. Ketika gagal dalam proses mediasi maka pihak Kepala Desa akan memberikan nasehat-nasehat supaya diselesaikan di tingkat desa saja. Namun, ketika permasalahan berlarut-larut dan tidak dapat di selesaikan. Maka pihak desa mempersilahkan kepada masyarakat agar menyelesaikan melalui Pengadilan.

Penerapan mediasi ini oleh Kepala Desa ini merupakan upaya dalam mewujudkan rasa perdamaian dan kekeluargaan di antara sesama masyarakat, selain itu juga untuk meringankan beban masyarakat dalam menempuh upaya peradilan formal yang tentunya membuat waktu yang lama dan berlarut-larut dan juga biaya persidangan yang tidak sedikit. Proses mediasi seringkali dilakukan oleh Kepala Desa tidak hanya dalam proses perselisihan pertanahan, tetapi juga berbagai macam perselisihan lainnya, seperti utang piutang, perselisihan waris, perselisihan suami-istri, dan lain sebagainya.

Mengenai mediasi sebenarnya di atur dalam Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa bahwa mediasi merupakan salah satu bentuk yang bisa gunakan dalam proses penyelesaian perkara perdata. Ketika negosiasi tidak dapat menemukan kesepakatan maka mediasi bisa menjadi jalan selanjutnya untuk menyelesaikan permasalahan dengan menggunakan pihak ketiga atau mediator sebagai penengah.

Ketika dalam proses mediasi akhirnya kedua pihak bersepakat untuk berdamai dan menyetujui apa yang telah menjadi kesepakatan mereka maka mediator sebagai pihak ketiga akan membuat suatu kesepakatan atau perjanjian damai di antara kedua belah pihak. Ketika kesepakatan tersebut telah dinyatakan disetujui dan disepakati para pihak sehingga kekuatan dari surat kesepakatan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti perjanjian pada biasanya. Ketika ada pihak yang tidak menepati janji tersebut ataupun dengan tidak ada iktikad baik melakukan hal yang tidak sesuai dengan perjanjian tersebut maka pihak yang dirugikan bisa mengajukan gugatan wanprestasi terhadap orang yang tidak melaksanakan prestasinya tadi ke pengadilan untuk diadili. Oleh karena itu, agar hasil kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum, maka dalam Pasal 6 Ayat (7) di peraturan yang sama, mengatakan sebaiknya hasil kesepakatan tersebut didaftarkan di Pengadilan Negeri dan terkait dengan waktunya yaitu sekitar 30 hari dihitung ketika kesepakatan terjadi. Dilakukannya hal tersebut maka kesepakatan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang bersifat final dan juga mengikat kepada para pihak. Namun ini pun juga belum cukup karena ketika ada ternyata pihak karena memang tidak beriktikad baik dan melanggar kesepakatan tersebut, maka pihak yang lain tetap tidak bisa melakukan putusan paksa karena kesepakatan tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan meskipun telah di daftarkan ke pengadilan.²³

Oleh karena itu untuk menjamin dan menjaga kepastian hukum terhadap kesepakatan yang telah disepakati tersebut, maka sebaiknya para pihak mengukuhkannya atau menguatkannya menjadi akta perdamaian. Akta perdamaian di sini memiliki kualitas

²³ Sri Hajati, Agus Sekarmadji, and Sri Winarsi, "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berkepastian Hukum," *Jurnal Dinamika Hukum* 14, no. 1 (2014): 36–48.

kekuatan hukumnya seperti sama dengan putusan pengadilan dan tentu saja mempunyai kekuatan eksekutorial. Maka ketika ada yang melakukan mediasi di luar pengadilan hendaknya melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri agar kemudian membuat kesepakatan yang telah mereka buat menjadi akta perdamaian.

Ketika semuanya sudah dilakukan, maka hasil mediasi yang telah menjadi akta perdamaian tadi akan memiliki kesamaan kekuatan hukumnya yang kuat atau sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan eksekutorial, final dan mengikat kepada para pihak. Oleh karena sama dengan putusan pengadilan maka ketika ada yang dengan tidak beritikad baik melanggar kesepakatan tersebut maka bisa langsung dilakukan eksekusi terhadap kesepakatan tersebut. Kemudian terkait final dan mengikat mengandung arti bahwa tidak ada lagi upaya hukum bagi kedua belah pihak dan akan terjaminnya kepastian hukum terhadap akta perdamaian tersebut.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan beberapa uraian dan pembahasan tersebut, bisa disimpulkan yaitu:

- a. Faktor-faktor yang menyebabkan jual beli tanah dilakukan di hadapan Kepala Desa Cangkering, Kecamatan Amuntai Selatan, Kabupaten Hulu Sungai Utara adalah: a. faktor budaya/kebiasaan; b. faktor kepercayaan dan kekeluargaan; c. faktor proses cepat dan berbiaya ringan; d. faktor pendidikan dan kurangnya sosialisasi.
- a. Cara Penyelesaian sengketa tanah yang ada di Desa Cangkering Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara, yaitu: a. pengaduan; b. pemanggilan para pihak; c. setelah adanya aduan, maka kepala desa cangkering dan aparat pemerintah desa akan memanggil para pihak yang bersengketa untuk meminta penjelasan dan mendengarkan apa yang menjadi kehendak kepada pihak-pihak tersebut; d. pencarian data-data, dan; d. mediasi dan perdamaian

2. SARAN

- a. Kegiatan jual beli tanah dibawah tangan dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari hal ini dikarenakan pembeli dapat menguasai secara fisik namun tidak dapat membuktikan kepemilikannya secara yuridis. Sehingga sebaiknya dilakukan didepan PPAT.
- b. Sosialisasi kepada masyarakat dengan melibatkan PPAT sebagai pihak yang diberikan kewenangan dalam menyusun akta jual beli, termasuk memberikan pemahaman terhadap prosedur dan biaya dalam pengurusannya.

DAFTAR PUSTAKA

Adije, Habib. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2008.

Fitria Esfandiari, and Cholidah, "Pendampingan Kelompok PKK Desa Mulyoagung Dalam Proses Pemilu Sebagai Upaya Pemenuhan Hak Konstitusional." *J-DINAMIKA : JURNAL PENGABDIAN MASYARAKAT* 6, no. 1 (2021): 70–86. <https://doi.org/10.25047/j-dinamika.v6i1.2345>.

Analisis Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Cangkering Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara) | 286

- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia Jilid 2*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.
- Dewi, Iga Gangga Santi. “Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah. *Jurnal Pandecta* 2, no. 5 (2010): 122.
- Esfandiari, Fitria. “Persepsi Mahkamah Konstitusi Tentang Hutan Adat Pasca Putusan Nomor 35/PUU-X/2012.” *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 26, no. 2 (2018): 267–78. <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/legality/article/view/7800>.
- Fahirah, F, Armin Basong, and Hermansah H. Tagala. “Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana.” *Jurnal SMARTek* 8, no. 4 (2010).
- Hajati, Sri, Agus Sekarmadji, and Sri Winarsi. “Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berkepastian Hukum.” *Jurnal Dinamika Hukum* 14, no. 1 (2014): 36–48.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Ismaya, Samun. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Rahman, Abdul, and Baso Madiung. *Politik Hukum Pertanahan*. Makassar: Celebes Media Perkasa, 2017.
- Soekanto, Soerjono. “PENELITIAN HUKUM DAN PENDIDIKAN HUKUM.” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 2017. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol6.no6.716>.
- Soeroso, R. *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.