

Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT Demi Menjamin Kepastian Hukum dan Hak Atas Tanah di Wilayah Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang

Soni Esrayanus Benu ^{1*}, Darius Mauritsius ², Husni Kusuma Dinata ³

¹⁻³ Universitas Nusa Cendana, Indonesia

Alamat Kampus: Jln Adisucipto, Penfui, Kupang, Nusa Tenggara Timur

Korespondensi penulis: sonibenu.eb@gmail.com *

Abstract, *The increasing need for land has made land purchase and sale agreements more and more occurring. The sale and purchase agreement made by agreement must be carried out on the principle of clear cash. However, in practice, there are still many buying and selling that are not in accordance with the principle of light cash and the principle of Nemo plus juris as the principle of land registration. Problems regarding the sale and purchase of land that are not in accordance with procedures, not in accordance with existing principles and even not carried out in front of the authorized officials, namely the Sub-district Head and PPAT, still occur in Fatukoa Village, Maulafa District, Kupang City, resulting in legal uncertainty and land rights on the land object being traded. Uncertainty about the law. The type of research used is empirical legal research, and the data sources taken are primary data, secondary data and tertiary data. The population and samples taken are: 2 sellers, 2 buyers, heirs and the community. The sample used is the saturated sample technique where all members of the population get the same opportunity. The results of the study show that: (1). The authority of the sub-district head in making a letter of release of rights is contained in article 131 Paragraph (3) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency No. 3 of 1997 concerning the Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Regarding land that is sold and sold without using a PPAT deed, it must be done at the sub-district where the land is located, applicants who want to make SPPHT must follow the existing procedures and procedures starting from the agreement of both parties, the readiness of documents, the creation and implementation of SPPHT, registration to the signing and submission of the land rights release letter. (2) Public awareness of the existing regulations The level of public awareness of fatukoa is still very low. The public really does not understand the importance of registering land rights and the implementation of buying and selling with existing procedures with PPAT deeds or with letters under hand, namely the release of land rights. The factors that hinder the legal awareness of the community in Fatukoa Village are education factors and economic factors.*

Keywords: *Agreement, Land Sale and Purchase, Legal Certainty, Legal Awareness*

Abstrak, *Kebutuhan akan tanah yang kian hari makin meningkat membuat perjanjian jual beli tanah pun makin banyak terjadi. Perjanjian jual beli yang dilakukan atas kesepakatan harus dilakukan dengan asas terang tunai. Namun pada prakteknya masih banyak jual beli yang tidak sesuai dengan asas terang tunai dan asas Nemo plus juris sebagai asas pendaftaran tanah. Permasalahan mengenai jual beli tanah yang tidak sesuai prosedur, tidak sesuai dengan Asas yang ada dan bahkan tidak dilakukan didepan hadapan pejabat yang berwenang yakni Camat dan PPAT masih kali terjadi di kelurahan fatukoa kecamatan maulafa kota kupang sehingga mengakibatkan ketidakpastian hukum dan hak atas tanah pada objek tanah yang di perjual belikan. Ketidakpastian akan hukum. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, dan sumber data yang diambil yaitu data primer, data sekunder dan data tersier. Populasi dan sampel yang diambil yaitu : 2 orang penjual, 2 orang pembeli, Ahli waris dan masyarakat. Sampel yang digunakan yaitu Teknik sampel jenuh Dimana semua anggota populasi mendapatkan kesempatan yang sama. Hasil penelitian menunjukkan bahwa : (1). kewenangan camat dalam pembuatan surat pelepasan hak termuat dalam pasal 131 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Mengenai Tanah yang diperjual belikan dengan tidak menggunakan akta PPAT haruslah dilakukan dihadap camat tempat Lokasi tanah tersebut berada, pemohon yang ingin membuat SPPHT haruslah mengikuti prosedur dan tata cara yang ada mulai dari kesepakatan kedua belah pihak, kesiapan dokumen, pembuatan dan penyelenggaraan SPPHT, Registrasi hingga penandatanganan dan penyerahan surat pelepasan hak atas tanah. (2) Kesadaran masyarakat mengenai peraturan yang ada ini tingkat kesadaran masyarakat dikelurahan fatukoa yang masih sangat rendah. Masyarakat benar-benar belum paham mengenai pentingnya pendaftaran hak atas tanah serta pelaksanaan jual beli dengan prosedur yang ada dengan akta PPAT ataukah dengan surat bawah*

tangan yakni pelepasan hak atas tanah. Faktor penghambat kesadaran hukum masyarakat di Kelurahan Fatukoa adalah faktor Pendidikan dan faktor ekonomi.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli Tanah, Kepastian Hukum, Kesadaran Hukum

1. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan hak yang unik dan terbatas oleh karena itu ia berharga, barang siapa menguasai tanah tersebut, juga menguasai potensi modal yang menguntungkan. Dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, tanah yang merupakan kebutuhan pokok sangatlah dibutuhkan bagi setiap manusia, salah satunya di Indonesia oleh karena tanah merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan manusia sepanjang masa. Tanah juga sering disebut dengan sebutan suatu lapisan bumi yang biasa dikenal juga dengan sebutan permukaan bumi selain itu tanah diciptakan Tuhan sebagai tempat manusia hidup, beraktivitas dan berkembang biak juga sebagai bentuk dari kasih karunianya.

Lahirnya kebijakan dan peraturan perundang-undangan yang disahkan oleh pemerintah dan diperlakukan terhadap warganya adalah untuk menjaga jangan sampai terjadi konflik atau sengketa didalam masyarakat khususnya masalah dibidang pertanahan misalnya mengenai batas-batas tanahnya, status tanahnya serta hak dan kewajiban yang ada diatas tanah tersebut. Untuk itu dalam mencegah atau mengatasi masalah yang timbul dibidang pertanahan, pemerintah mengeluarkan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah tersebut.

Mengenai jual beli yang objeknya atas tanah Status kepemilikan hak milik atas tanah dapat berganti kepada pembeli apabila antara penjual dan pembeli tanah tersebut telah terjadi transaksi jual beli. Dan bila dalam KUHPdata jual beli tercantum pada pasal 1457 memiliki pengertian perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Maka dalam jual beli Janji penjual, menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas benda yang di ditawarkan, sedangkan janji pembeli, membayar harga yang telah disetujuinya. Penjual harus menyerahkan kepada pembeli, hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, melainkan "penyerahan" atau "levering" secara yuridis yang mengharuskan penjual menyerahkan hingga memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan kepada si pembeli bukannya penyerahan feitelijke atau penyerahan objek belaka dan penyerahan fisik belaka terhadap objek tersebut. Pada jual beli dengan obyeknya atas tanah dapat dilihat dalam

Pasal 26 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang menyebutkan : “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta penguasaannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

Selanjutnya dalam Pasal 23 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa : “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak- hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria”. Sebagai tindak lanjut dari ketentuan pasal tersebut diatas, maka dikeluarkan PP. No. 10 Tahun 1961, yang kini peraturan pemerintah tersebut diubah dengan peraturan yang baru yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan diubah lagi dengan PP. No 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, dengan adanya peraturan peraturan tersebut membuat sehingga bagi masyarakat yang melakukan jual beli tanah diharapkan tunduk dan patuh pada Undang-undang No.5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu melakukan jual beli tanah dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan adanya PPAT dapat dengan mudah mendaftarkan hak atas tanah yang diperolehnya melalui jual beli, sehingga hak atas tanah yang diperolehnya itu bisa mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang tanah serta menimbulkan rasa aman atas tanah yang ia kuasai.

Namun terkadang dalam prakteknya masih banyak dijumpai adanya masyarakat yang melakukan perbuatan hukum yang belum sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini dikarenakan tanah yang diperjual belikan cuman sebatas peralihan hak dengan akta bawah tangan yakni Surat pelepasan hak atas tanah dan dilakukan didepan camat sebagaimana diatur dalam Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permenag No. 3/1997”) yang misalnya melakukan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga jika tidak dilakukan pendaftaran hak atas tanah melalui ppat maka status tanah dari tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat bila dibandingkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Hal ini pun sering kali menjadi tolak ukur dalam pelaksanaan jual beli tanah dengan asas terang dan tunai yang dimana juga dapat membuat jual beli tanah tidak semata mata hanya terjadi perjualan barang saja akan tetapi juga terjadi pertukaran hak dan kewajiban antara kedua belah pihak sehingga menghindari adanya penjual belian yang berbentangan dengan asas Nemo Plus Juris. Hal ini masih banyak terjadi di daerah-daerah seperti di wilayah Kelurahan Fatukoa

Kecamatan Maulafa yang masyarakatnya masih kurang memahami tentang pentingnya akta PPAT dalam melakukan jual beli tanah.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Metode pendekatan yang digunakan ddalam penelitian ini yaitu pendekatan deskriptif analitis yang memberikan gambaran berkenaan dengan partisipasi masyarakat di dalam Kesadaran hukum mengenai jual beli tanah tanpa akta PPAT dikelurahan Fatukoa, Kecamatan Maulafa Kota Kupang sehingga dapat mencegah terjadinya jual beli yang dapat merugikan pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Lokasi Penelitian yang dipilih dalam rangka pelaksanaan penelitian adalah Wilayah kelurahan fatukoa kecamatan maulafa kota kupang dengan responden dalam penelitian ini adalah para penjual, pembeli, alih waris, dan Masyarakat sebanyak 10 orang.

Aspek-aspek yang menjadi fokus penelitian ini, yaitu prosedur dan tata cara jual beli tanah tanpa Akta PPAT dan faktor penghambat kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengan akta PPAT. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan setelah data diperoleh akan diolah dan dianalisis dengan mengguakan teknik pengolahan data berupa *editing* dan *coding* setelah itu akan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Dan Tata Cara Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT

1. Kesepakatan antara para pihak

Perjanjian yang menimbulkan kesepakatan antara para pihak diatur dalam pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pada hal ini para pihak saling mengikatkan diri terhadap suatu hal yang diperjanjikan. Hal ini sejalan dengan asas kebebasan berkontrak yang memiliki posisi dan pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa para pihak bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisi syarat-syarat perjanjian apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan dengan iktikad baik, tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam hal jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara dan jual beli tanah yang diatur dalam pasal 26 Ayat (1) UUPA yang dilakukan oleh para pihak yakni

harus memuat kesepakatan harga dan objek tanah yang diperjual belikan, dimana penjual menyerahkan hak atas tanah dan pembeli membayar uang sebagai ganti rugi dari kesepakatan tersebut. Penandatanganan diatas kwitansi jual beli oleh para pihak menjadi bukti telah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak.

Dalam wawancara dengan bapak PLT lurah menerangkan bahwa kwitansi jual beli merupakan dasar awal dan salah satu persyaratan penting yang dipakai pihak kelurahan dalam melayani proses pembuatan surat pelepasan hak atas tanah dikelurahan fatukoa, dengan adanya kwitansi jual beli pihak kelurahan mengakui dan mengetahui bahwa sudah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak yang bersepakat mengenai objek tanah yang diperjanjikan tersebut.

a. Kesiapan Dokumen

Berdasarkan hasil wawancara dengan Camat maulafa menerangkan bahwa dalam proses jual beli tanah dengan objek tanah yang belum bersertifikat atau jual beli tanah dengan akta bawah tangan yakni surat pernyataan pelepasan hak atas tanah didepan pemerintah tempat Lokasi itu berada dalam hal ini kecamatan maulafa kesiapan dokumen umum dan khusus yang harus disiapkan yakni:

- 1) Foto copy KTP Pembeli dan Penjual ;
- 2) Kwitansi Asli dan foto copy Kwitansi jual beli tanah;
- 3) Foto copy surat Keterangan Ahli Waris jika orang tua sudah meninggal;
- 4) Foto copy pajak 3 tahun terakhir dan objek pajak harus sesuai Lokasi tanah;
- 5) Surat kuasa apabila pemohon berada diluar daerah;
- 6) Surat keterangan pemeriksaan Lokasi dari kelurahan;
- 7) Surat keterangan tidak sengketa;
- 8) Khusus kelurahan fatukoa yang Lokasinya berdekatan dengan tanah Kawasan, wajib mengajukan surat permohonan kepada UPT KPH Wilayah kota kupang atau propinsi untuk memastikan tanah berada diluar Kawasan hutan atau didalam Kawasan hutan;
- 9) Khusus kelurahan penfui wajib melampirkan surat pernyataan tanah tidak termasuk wilayah kabupaten kupang dan tanah Angkatan Udara Republik Indonesia (AURI).

b. Pembuatan dan penyelenggaraan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah

Pada proses pembuatan dan penyelenggaraan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah pihak pemerintah yakni pihak kelurahan dan kecamatan akan melakukan peninjauan terhadap dokumen-dokumen yang dibawa oleh para pemohon. Dalam proses ini pihak pemerintah yakni ketua RT Lokasi tanah tersebut, lurah fatukoa, camat maulafa diwakili oleh Kasipem

kecamatan maulafa akan mengecek serta memastikan kebenaran dokumen dan kebenaran Lokasi tanah yang menjadi objek perjanjian dan objek pelepasan hak atas tanah.

c. Registrasi

Dalam proses ini pihak pemerintah yakni kecamatan maulafa melakukan registrasi tanah Tingkat kecamatan. Yang mana akan dilakukan pengambilan nomor dan pencatatan registrasi Pelepasan Hak Atas Tanah di buku register, di kantor kecamatan maulafa.

d. Penandatanganan Para Pihak

Proses terakhir ini merupakan proses yang dilakukan setelah adanya proses penyusunan surat yang telah selesai. Para pihak (penjual dan pembeli) dan para saksi (RT setempat, Lurah, Kepala seksi pemerintahan kecamatan dan Camat Lokasi objek tanah tersebut) akan menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak tersebut diatas materai sebagai langkah akhir dari proses pembuatan SPPHT dan secara sah mengikat para pihak yang terlibat. Istilah secara sah bermakna bahwa dalam perbuatan perjanjian yang sah adalah mengikat, karena didalam asas konsensualisme terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikat diri dan menimbulkan kepercayaan (*vertrouwen*) diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Maka dalam proses ini kesepakatan untuk menghapus dan menyerahkan hak atas tanah tersebut telah selesai dilakukan didepan para saksi yakni pemerintah.

Setelah semua prosedur dan proses jual beli tanah oleh para pemohon selesai dilaksanakan dan dilakukan maka dengan begitu syarat sahnya perjanjian dalam yang dituangkan dalam Surat pelepasan hak atas tanah tersebut telah menjadi surat dibawah tangan yang dalam pasal 1320 Kitab undang undang hukum perdata

Maka perjanjian jual beli tanah tersebut dianggap sah, walaupun jual beli tanah tersebut tidak dilakukan didepan hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) namun kekurangannya ialah jual beli tanah dengan akta bawah tangan kekuatan pembuktiannya terbatas bila dibandingkan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh sebab itu diharapkan agar masyarakat yang melakukan pembelian tanah tersebut segera melaksanakan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, hal ini tertera dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah agar mempunyai jaminan dan kepastian hukum yang kuat terhadap tanah tersebut.

Faktor penghambat kesadaran hukum masyarakat jual beli tanah dengan akta PPAT

1. Kesadaran Hukum Dalam Jual Beli Tanah

Dalam menilai kesadaran hukum masyarakat dikelurahan fatukoa mengenai pentingnya jual beli tanah menggunakan Akta PPAT demi menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah menurut amatan dan analisis penulis ada empat indicator untuk dapat melihat derajat kesadaran hukum yakni :

a. Pengetahuan tentang hukum

Pengetahuan seseorang berkenaan dengan perilaku tertentu yang diatur oleh hukum tertulis dan apa yang tidak tertulis yakni tentang apa yang dilarang dan apa yang diperbolehkan. Perilaku tersebut juga menyangkut masyarakat .

Berdasarkan hasil wawancara dengan dua orang warga dikelurahan fatukoa mengatakan bahwa mereka belum terlalu mengerti atau paham mengenai aturan jual beli tanah pada objek tanah yang belum dan sudah bersertifikat, yang mana tanah yang menjadi objek jual beli harus didaftarkan dan dilakukan pelepasan atau pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah sebelumnya (penjual) dengan pemegang hak atas tanah selanjutnya (pembeli) yang diakibatkan oleh jual beli tanah dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah hingga terjadi kesepakatan.

b. Pemahaman tentang isi peraturan-peraturan hukum

Pemahaman tentang hukum adalah sejumlah informasi yang dimiliki oleh seseorang mengenai isi dari aturan (tertulis), yakni mengenai isi, tujuan, dan manfaat dari peraturan tersebut. Konkritnya bahwa masyarakat tidak hanya paham terhadap aturannya saja tetapi juga mengenai apa yang diatur dalam dalam aturan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan dua orang warga mengatakan bahwa pemahamannya mengenai tata cara jual beli tanah dengan Akta PPAT dan tanpa Akta PPAT yakni surat pelepasan hak atas tanah yang berdasarkan syarat khusus dan syarat umum yang berlaku tidak ia ketahui dan pahami. Terutama pada jual beli yang mengharuskan masyarakat melakukan jual beli dengan akta yang dibuat oleh PPAT demi menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah. Dalam wawancara tersebut juga mereka mengungkapkan bahwa bagi mereka dengan adanya kwitansi jual beli maka menjadikan tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut menjadi hak milik mereka atau dengan kata lain kwitansi sudah merupakan tanda kepemilikan hak atas tanah.

c. Sikap hukum

Sikap terhadap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima atau menolak hukum karena adanya penghargaan atau keinsyafan bahwa hukum tersebut bermanfaat bagi kehidupan manusia dalam hal ini sudah ada elemen apresiasi terhadap aturan hukum.

Dalam wawancara dengan masyarakat didapatkan bahwa mereka masih bersekukuh untuk melakukan jual beli tanah dengan akta bawah tangan dan bahkan hanya cukup melakukan jual beli dengan penandatanganan kwitansi jual beli. Sikap dan pola perilaku hukum masyarakat kelurahan fatukoa seakan-akan menolak peraturan yang berlaku yakni peraturan mengenai jual beli tanah yang harus dilakukan di PPAT karena hal tersebut dianggap memakan biaya dan waktu.

d. Perilaku hukum

Perilaku hukum adalah tentang berlaku atau tidaknya suatu aturan hukum dalam masyarakat, jika berlaku suatu aturan hukum, sejauh mana berlakunya itu dan sejauh mana masyarakat mematuhi. Perilaku hukum ini merupakan indikator utama kesadaran hukum yang dimiliki masyarakat. Dalam wawancara didapatkan beberapa pernyataan diantaranya dari kedua masyarakat tersebut yang masih belum taat akan aturan yang berlaku Dimana jual beli tanah harus didepan pejabat yang berwenang.

Menurut mereka jual beli yang dilakukan atas dasar kwitansi sudah cukup menjadi bukti yang kuat pada masa yang akan datang sehingga jual beli tanah didepan pejabat yang berwenang dalam hal ini jual beli dengan akta bawah tangan yang dilakukan didepan camat bisa dilakukan dikemudian hari.

2. Faktor Penghambat Kesadaran Hukum Masyarakat Jual Beli Tanah Dengan Akta Ppat

Kesadaran harus dimulai dari dalam diri setiap orang, apapun konteks dan pembahasannya begitupun dengan kesadaran hukum masyarakat di kelurahan fatukoa dalam melakukan jual beli tanah. dalam meningkatkan kesadaran masyarakat tidak terlepas pula dari faktor penghambat yang mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat,. Rendahnya kesadaran hukum di kelurahan fatukoa dipengaruhi oleh faktor internal, Faktor ini merujuk pada aspek-aspek yang berkaitan langsung dengan apa yang menjadi penghambat dalam terlaksananya prosedur jual beli tanah dengan dan tanpa Akta PPAT (SPPHT) diantaranya pendidikan dan kondisi ekonomi masyarakat yang rendah.

a. Pendidikan

Terkait dengan kesadaran masyarakat kelurahan fatukoa dalam jual beli tanah yang dapat dikatakan masih rendah disebabkan oleh faktor Pendidikan yang rendah. Hal ini didapati pada saat wawancara dengan penjual tanah dan masyarakat yang masing-masing diantara mereka mempunyai Riwayat Pendidikan setara sekolah dasar (SD).

Hal inilah yang membuat kesadaran mengenai pengetahuan akan hukum, isi dari hukum atau peraturan, sikap terhadap hukum, dan pola perilaku hukum mengenai jual beli tanah dinilai sangat kurang.

Sebagai contoh pada saat dilakukannya wawancara dengan warga mengenai pentingnya Akta PPAT dalam menjamin hak atas tanah yang mana mereka berpendapat bahwa pelepasan hak dan sertifikat tanah dapat diganti dengan kwitansi jual beli atau dengan kata lain bahwa bagi mereka dengan adanya kwitansi jual beli maka sudah menjadikan tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut menjadi hak milik mereka dan kwitansi sudah merupakan tanda kepemilikan hak atas tanah sehingga mereka memandang bahwa jual beli yang dilakukan didepan PPAT hanya akan mengurus uang dan membuang-buang waktu.

b. Faktor Ekonomi

Dalam wawancara dengan PPAT menjelaskan bahwa untuk proses pengurusan jual beli tanah pada Lokasi tanah yang belum bersertifikat mempunyai range harga yang berbeda-beda tergantung pada ZNT (Zona Nilai Tanah) Regulasi saat ini baru sebatas Surat Edaran (SE) Menteri ATR/Kepala BPN No. PT.03.01/299/II/2020 yang Peta zona nilai tanahnya dibuat dan diperbarui setiap tahun untuk memastikan akurasi dan relevansi. Zona nilai tanah ini inilah yang mempengaruhi biaya pengurusan dalam penerbitan sertifikat baru. Selain zona nilai tanah tadi dalam proses penerbitan sertifikat baru pun akan ada biaya PNBPN (pembayaran negara bukan pajak) diluar biaya jasa PPAT yang harus dibayarkan oleh pemohon yang range harganya ditentukan oleh badan pertanahan nasional, range harga tersebut dipengaruhi oleh luas tanah dan letak tanah sehingga pada saat PPAT melakukan pengajuan penerbitan sertifikat baru akan ada surat perintah setor yang dikeluarkan oleh BPN sebagai nilai PNBPN yang harus dibayarkan. Sedangkan Untuk tanah yang sudah bersertifikat yang menjadi objek jual beli apabila ingin membuat akta jual beli pada tanah tersebut biaya standar yang dipakai dikota kupang adalah RP.2.500.000 diluar zona nilai tanah dan PNBPN.

Dengan biaya PPAT yang dianggap besar dan lama proses yang dianggap lama oleh Masyarakat membuat kesadaran Masyarakat untuk melakukan jual beli tanah dengan akta PPAT sangat rendah, apabila dibandingkan dengan prosedur pembuatan surat pelepasan hak

atas tanah yang lebih sedikit memakan biaya dan waktu membuat masyarakat lebih memilih untuk tidak melakukan jual beli tanah didepan Pejabat Pembuat akta Tanah dan memilih untuk melakukan jual beli dengan kwitansi dan SPPHT.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Prosedur dan tata cara jual beli tanpa Akta PPAT dilakukan didepan camat sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam hal ini Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permenag No. 3/1997”) yang dalam pasal tersebut menerangkan bahwa Pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah merupakan salah satu kewenangan seorang Camat dan notaris. Prosedur dan tata cara yang dilakukan harus sesuai pada aturan yang ada mulai dari kesepakatan kedua belah pihak, kesiapan dokumen, pembuatan dan penyelenggaraan SPPHT, Registrasi hingga penandatanganan dan penyerahan surat pelepasan hak atas tanah. Jual beli tanah yang dilakukan didepan camat dengan pembuatan surat pelepasan hak atas tanah tetap secara sah mengikat para pihak ditambah lagi pembuatan SPPHT ini juga menjadi syarat penting dalam pembuatan sertifikat hak milik pada objek tanah yang belum bersertifikat namun kekurangannya ialah jual beli tanah dengan akta bawah tangan kekuatan pembuktiannya terbatas bila dibandingkan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Tingkat kesadaran masyarakat dikelurahan fatukoa yang masih sangat rendah mulai dari pengetahuan tentang hukum, pemahaman tentang isi peraturan dan perundang-undangan, sikap terhadap hukum hingga perilaku hukum. Masyarakat benar-benar belum paham mengenai pentingnya pendaftaran hak atas tanah serta pelaksanaan jual beli dengan prosedur yang ada dengan Akta PPAT ataukah dengan surat bawah tangan yakni pelepasan hak atas tanah. Faktor penghambat kesadaran hukum masyarakat dikelurahan fatukoa adalah faktor Pendidikan dan faktor ekonomi. Yang mana karena kedua faktor tersebut membuat pola pikir dan pola perilaku masyarakat dikelurahan fatukoa tidak sesuai dengan peraturan mengenai jual beli tanah yang berlaku.

Saran

1. Perlu Upaya lebih keras dari pihak pemerintah untuk membuat masyarakat dikelurahan fatukoa kecamatan maulafa menjadi paham mengenai jual beli tanah dengan

mempertimbangkan peraturan yang ada seperti jual beli yang dilakukan dengan asas terang tunai dan dilakukan didepan pejabat yang berwenang yakni camat sebagai pembuat surat akta bawah tangan (SPPHT) dan PPAT sebagai pembuat akta PPAT sehingga jual beli yang terjadi tidak menjadi permasalahan diwaktu yang akan datang

2. Dalam Upaya menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah dalam jual beli tanah mulai dari kesepakatan dalam perjanjian hingga penyerahan atau levering terhadap hak atas tanah tersebut maka yang harus dilakukan oleh masyarakat adalah melakukan dan menaati prosedur dan tata cara sesuai pada peraturan dan hukum yang berlaku seperti jual beli tanah dihadapan PPAT dan camat atau dengan kata lain semakin sadar masyarakat terhadap peraturan yang ada maka akan semakin menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- A.Qiorom meliala, *Pokok-pokok Hukum perikatan beserta perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty, 1985
- Achmad Ali dan wiewe Heryani. Menjelajahi kajian empiris terhadap hukum. (Jakarta : kencana : 2012) hal 141
- Barata Aten Adya dan dedi Sudirman ,Bisnis dan hukum perdata dagang (Bandung:cv.armico,1994
- Cst kansil,chirstine,S.T.Kansil,Engelien R, Palandeng,Godliebe N,Mamahit,Kamus istilah Hukum,Rineke Cipta,Jakarta,2009,hlm.385
- Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Cetakan Pertama, Rajawali, Jakarta, 1986
- H. Bagindo Syarifuddin,. M. Yamin Jinca, M. Said Nisar. Seminar Mobilisasi Tertib Pertanahan Dalam PJP II, Kantor Wilayah B.P.N. Sulawesi Selatan : 1996
- Herkono Agus yudha, Hukum perjanjian Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial, (Jakarta : Prenadamedia Group : 2010).
- R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Cetakan ke-6, Putra A Bardin,Bandung, 1999,
- R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Cetakan ke-6, Putra A Bardin,Bandung,1999.
- R.Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan Bandung: PT Bima Cipta, 2008.
- R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan* Jakarta: PT Bina Cipta, 1987.hlm. 49 (selanjutnya disingkat Setiawan-I).

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dantesis, Buku Kedua, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014,

Salim HS, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), Sinar Grafika, Jakarta, 2014

Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004),

Soerjono Soekanto kesadaran dan kepatuhan hukum : Jakarta Rajawali Pers 1982

Soerjono Soekanto. 2002. Kesadaran hukum dan kepatuhan hukum. Jakarta : Raja Grafindo Persada. Hal 215

Subekti, Hukum Perjanjian, cetakan 20, Intermedia, Jakarta, 2002

Subekti, Hukum Perjanjian, cetakan 20, Intermedia, Jakarta, 2002.

Subekti, R, Tjitrosudibio, 1994, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Bogor, Politeia.

Terjemahan BW dalam Bahasa Indonesia merujuk pada hasil terjemahan Subekti Tjitrosudibio, *Kitab undang-undang hukum perdata*, Pradnya Jakarta : Paramita 1980

Yahman, Karakteristik Wanprestasi & Tindak pidana penipuan, Pramedia Group , Jakarta 2014, hlm 12

Jurnal

Agus Dwi Yulianto, M. J. (2019). PELAYANAN PEMBUATAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR KELURAHAN GUNUNG TABUR KECAMATAN GUNUNG TABUR KABUPATEN BERAU. *eJournal Ilmu Pemerintahan*.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang- Undang dasar 1945

Kitab undang undang hukum perdata

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permenag No. 3/1997”)

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Peraturan pemerintah. No 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah

Peraturan pemerintah. No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan Pembangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria