

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penelitian menemukan bahwa alasan anggota koperasi masih melakukan peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan, karena melanggar aturan Undang-Undang mengenai tanah *absentee*, sehingga untuk membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT tidak bisa dilakukan, dikarenakan PPAT tidak melayani jika pembeli berdomisili diluar wilayah kecamatan dari objek tanah yang dijual beli, sertifikat masih di bank, sertifikat saat ini masih berada di bank dikarenakan adanya integrasi selama satu siklus sawit yaitu 25 tahun antara pihak PT. Incasi Raya Group selaku bapak dan koperasi selaku anak angkat, yang mana selama 25 tahun itu hasil dari pada perkebunan kelapa sawit harus dijual ke PT. Incasi Raya Grub, setelah selesai masa perjanjian kerja sama baru diberikan kembali sertifikat hak milik tersebut kepada masing-masing anggota apabila koperasi tersebut dibubarkan, dengan tidak adanya sertifikat hak milik tentu untuk melakukan jual beli di hadapan PPAT tidak bisa dilakukan. Berdasarkan hasil wawancara dengan para pihak terkait mereka menganggap hubungan saling percaya dengan penjual/pembeli sudah cukup sebagai jaminan keamanan transaksi, sehingga mengabaikan formalitas hukum yang berlaku. Para pihak menyatakan tidak mengetahui adanya ketentuan bahwa peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT. Ingin investasi dan persiapan masa tua. Kebiasaan adat yang dilakukan

melalui lembaga kaum atau perangkat nagari dianggap telah memenuhi unsur sahnya peralihan. Proses melalui PPAT dipandang lebih rumit, membutuhkan waktu lama, dan biaya yang lebih besar. Sementara transaksi non-PPAT dianggap lebih mudah, cepat, dan murah sehingga dipilih untuk memenuhi kebutuhan segera. Adanya anggapan bahwa selama ini transaksi yang dilakukan tanpa akta PPAT berjalan aman-aman saja dan tidak pernah menimbulkan konflik hukum, sehingga keyakinan terhadap kepastian hukum informal menjadi semakin kuat.

2. Proses Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Kebuun Plasma yang Dilakukan di Bawah Tangan Pada Koperasi Serba Usaha (KSU) Taqwa di Nagari Tluk Kualo Kabupaten Pesisir Selatan.

a) Persiapan, yaitu terkait dengan kelengkapan persyaratan yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli, yang disiapkan oleh penjual antara lain: Kartu Tanda Anggota Koperasi, saksi yang mengetahui seluk beluk tanah yang menjadi objek jual beli, serta juga Pengurus Koperasi, Mamak Kaum, Kepala Jorong, Wali Nagari, dan ahli waris. Yang harus disiapkan oleh pembeli antara lain: kesepakatan mengenai objek dan harga jual beli, meminta kesediaan Mamak Kaum, Kepala kampung dan Wali Nagari Dimana objek tanah berada untuk dapat hadir pada saat *ijab qabul*.

b) Pelaksanaan jual beli dan *ijab qabul*, pada waktu yang telah ditentukan, maka Penjual dan Pembeli, Mamak Kaum, serta para saksi lainnya akan datang ke tempat yang sudah ditentukan, dan dihadiri oleh Pengurus Koperasi, Kepala Jorong, Wali Nagari.

Semua yang hadir sepakat mengenai harga serta objek jual beli tersebut dan tidak ada yang keberatan, maka setelah itu akan dilakukan *ijab qabul* antara si Penjual dan si Pembeli, dilanjutkan oleh Pengurus Koperasi, Mamak Kaum, Kepala Jorong dan Wali Nagari, serta ahli waris. Dilanjutkan dengan membuat Surat Keterangan Perjanjian Jual Beli dan penandatanganan oleh para pihak yang hadir, dimana isinya merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak atas jual beli tersebut.

c) Penandatanganan Surat Keterangan Jual beli Tanah oleh Para Pihak, Para Saksi Prnjual dan Pembeli, Pengurus Koperasi, Mamak Kaum, Kepala Jorong, Wali Nagari, serta Ahli Waris.

3. Balik nama sertifikat hak milik dari anggota koperasi lama (Penjual) kepada pembeli tanah pertanian yang *absentee* dapat dilakukan apabila pembeli yang berada diluar kecamatan berpindah domisili ke kecamatan tempat tanah tersebut berada, dan setelah itu dibuktikan dengan terdaftarnya pembeli di desa kecamatan tempat Lokasi tanah yang menjadi objek jual beli. Penjual dan Pembeli melakukan jual beli di hadapan PPAT, membuat Akta jual beli yang di tanda tangani oleh PPAT yang berwenang, setelah itu dapat melakukan peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Pasal 19 ayat (1) UUPA. Agar dapat terhindar dari sengketa-sengketa yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang terkait dikemudian

hari, dan hak terdaftar di Badan Kantor Pertanahan sehingga mendapatkan kepastian hak dan perlindungan hukum.

B. Saran

Sehubungan Pembeli yang perolehan tanahnya melalui jual beli di bawah tangan, berpeluang untuk digugat/disangkal dan memperhatikan akibat hukumnya, di sampaikan beberapa saran, sebagai berikut:

1. Mengenai alasan anggota koperasi plasma melakukan jual beli tanah absentee di bawah tangan, disarankan agar pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional dan Dinas Koperasi bersama perusahaan inti meningkatkan penyuluhan hukum pertanahan kepada anggota koperasi plasma agar memahami larangan peralihan tanah absentee sebagaimana Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 56 Prp. Tahun 1960 dan akibat hukumnya. Selain itu, prosedur permohonan izin peralihan hak kepada Gubernur perlu disederhanakan agar anggota tidak menempuh cara yang bertentangan dengan hukum. Dengan demikian diharapkan dapat tercipta kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan di lingkungan koperasi plasma.
2. Disarankan perusahaan inti dan koperasi perlu membuat mekanisme pengawasan pasca sertifikasi dan memfasilitasi prosedur permohonan izin kepada Gubernur agar anggota tidak menempuh cara di bawah tangan. Dengan demikian diharapkan tercipta kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib

administrasi pertanahan pada lahan plasma di wilayah Nagari
Tluk Kualo.

3. Disarankan agar para pihak segera menempuh upaya hukum agar dapat memperoleh kepastian hukum berupa balik nama sertifikat. Upaya yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan pembatalan perjanjian di bawah tangan dan membuat perjanjian baru di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah terlebih dahulu memperoleh izin dari Gubernur. Apabila izin tidak dapat diperoleh, maka para pihak dapat melakukan jual kembali kepada penduduk yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah dalam jangka waktu 1 tahun.

