
PENYERAHAN UANG PANJAR DALAM TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KAWASAN PARIWISATA

DOWN PAYMENT TRANSACTIONS IN LAND RIGHTS SALES IN TOURISM AREAS

NANDA MEILANI PUTRI

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email : nandameilanip04@gmail.com

WAHYUDDIN

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: wahyuddin@unram.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui alasan yang mendorong serta akibat hukum yang ditimbulkan dari penyerahan uang panjar dalam transaksi jual beli tanah di Desa Sekongkang Bawah, Kecamatan Sekongkang. Jenis penelitian ini adalah Hukum Empiris dengan metode pendekatan perundang – undangan, konseptual dan sosiologis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa alasan penyerahan uang panjar dalam transaksi jual beli tanah karena membudaya secara turun-temurun yang didorong oleh adanya faktor bisnis, faktor finansial, faktor karakter pembeli, faktor harga, maupun faktor keadaan ekonomi penjual dan pembeli. Akibat hukum yang ditimbulkan dari penyerahan uang panjar yaitu kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli sama-sama terikat dalam perjanjian penyerahan uang panjar, dan tidak dapat diperjual belikan kepada orang lain. akan tetapi dalam pelaksanaannya pertama, ditemukan pihak penjual tidak berhak dalam menjual tanah warisan karena nama dalam sertifikat tersebut adalah nama pewaris. kedua, Penjual melakukan pembatalan jual beli secara sepihak tanpa sepengetahuan pembeli yang mengakibatkan kerugian. maka perjanjian pengikatan jual beli dibatalkan oleh pembeli dengan mengajukan gugatan ke pengadilan serta ganti rugi dan denda dari transaksi yang dibatalkan.

Kata Kunci : Jual beli Tanah; Uang Panjar

ABSTRACT

The objective of this study is to investigate the motivations and legal consequences arising from the advance payment in land sale transactions in Sekongkang Bawah Village, Sekongkang District. This study employs empirical legal research with legislative, conceptual, and sociological approaches. The findings indicate that the reasons for making an advance payment in land sale transactions are rooted in longstanding cultural practices and are influenced by business factors, financial considerations, the buyer's character, pricing factors, and the economic conditions of both the seller and the buyer. The legal consequences of making an advance payment are that both parties, the seller and the buyer, are bound by the down payment agreement and cannot sell the land to another party. However, in practice, two issues had been identified: first, the seller had no right to sell inherited land because the name on the certificate was the heir's name; second, the seller unilaterally revoked the sale without the buyer's consent, causing financial loss. Then, the buyer nullified the sale agreement by filing a lawsuit in court, seeking compensation and penalties for the canceled transaction.

Keywords: Land Sale and Purchase; Down Payment

I. PENDAHULUAN

Semua kehidupan manusia bergantung pada tanah sehingga tanah memiliki arti penting serta kemanfaatan bagi kehidupan manusia. Tanah tidak saja dilihat dalam sudut pandang ekonomis sebagai faktor produksi akan tetapi dimana orang hidup diatas tanah tersebut, pada sudut pandang yang lain tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial masyarakat untuk keberlangsungan hidup dari generasi ke generasi, selain itu tanah merupakan modal dalam pelaksanaan pembangunan dalam berbagai bidang kehidupan.¹

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur dalam Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (Ayat 1) dinyatakan bahwa :

*“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain maupun dengan badan hukum.”*²

Transaksi jual beli antara penjual dan pembeli harus didasarkan pada rasa saling, terutama berkaitan dengan kesepakatan mengenai keadaan objek yang diperjual belikan. Selain itu penjual dan pembeli juga harus menyepakati akibat dari pemberian uang panjar dalam transaksi jual beli tersebut. Rasa saling percaya dapat tumbuh dari ketaatan masyarakat pada norma - norma hukum dan norma - norma sosial yang berkembang dalam kehidupan kemasyarakatan yang sesuai nilai moral dalam pandangan agama dan menjadi dasar karakter baik dalam pandangan dunia³.

*Transaksi jual beli dengan pemberian uang panjar adalah dapat dilakukan berdasarkan kebiasaan yang biasa dilakukan dalam masyarakat atau golongan tertentu. Keberadaan uang panjar ini, yang mana dimaksud dari uang panjar adalah berupa uang pembayaran sejumlah uang yang berfungsi sebagai tanda jadi pemesanan dengan maksud konsumen benar-benar akan membeli produk barang yang dijual pelaku usaha.*⁴

Desa Sekongkang Bawah, Kecamatan Sekongkang, Kabupaten Sumbawa Barat (KSB) adalah salah satu desa yang kerap kali mengalami permasalahan terhadap transaksi jual beli tanah dengan menggunakan sistem panjar, Desa ini umumnya dikunjungi oleh pendatang lokal maupun wisatawan dari berbagai luar daerah, Desa ini juga merupakan

¹Jhon Rumangun. *Jual Beli tanah Adat pada masyarakat hukum adat desa wangel kabupaten kepulauan Aru*. Tesis Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Patimura, Ambon. Maret 2016. Hlm. 30.

²H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika Offset, 2015), 7

³M. Umer Chapra, *Reformasi Ekonomi : Sebuah Solusi Perspektif Islam*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2008), 62

⁴Innaka Antari, R. S. S. (2012). PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK TAHAP PRAKONTRAKTUAL PADA PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN. <https://journal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16122/10668>

salah satu bagian dari daerah lingkaran tambang yaitu PT. Amman Mineral Nusa Tenggara (PT.AMMNT).

Dengan dominasi wisatawan membuat kebutuhan para pendatang yang berkunjung ke daerah ini tidak dapat memenuhi semua kebutuhan wisatawan sehingga para pelaku bisnis dibidang pariwisata melihat adanya potensi yang besar untuk berinvestasi dikawasan pariwisata.

Hal ini mendorong pelaku usaha untuk berinvestasi, salah satunya dengan cara memiliki lahan serta membangun fasilitas – fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan wisatawan yang berkunjung ke desa sekongkang bawah. Transaksi jual beli tanah yang kerap kali dilakukan adalah transaksi jual beli tanah dengan sistem panjar, dalam hal ini uang panjar sebagai uang muka/DP (*DownPayment*).

Transaksi jual beli dengan uang panjar memiliki keuntungan terutama kepada pihak penjual yang menerima uang muka diawal, akan tetapi transaksi jual beli juga memiliki kelemahan yaitu sering timbulnya berbagai konflik dalam pelaksanaannya. Hal ini membuat peneliti tertarik untuk mengkaji lebih dalam tentang permasalahan yang timbul di Desa Sekongkang Bawah, Kecamatan Sekongkang, Kabupaten Sumbawa Barat.

Dari uraian diatas maka dapat ditarik rumusan masalah yaitu sebagai berikut, pertama, apa alasan yang mendorong terjadinya penyerahan uang panjar dalam transaksi jual beli hak atas tanah di kawasan pariwisata dan apa akibat hukum yang ditimbulkan dari penyerahan uang panjar terhadap jual beli hak atas tanah di kawasan pariwisata.

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah dari suatu penelitian untuk tercapainya hasil dari penelitian, Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode Normatif – Empiris yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka serta data primer dengan menggunakan metode pendekatan Perundang-Undangan, Konseptual dan Sosiologis.

III. PEMBAHASAN

3.1 Alasan yang Mendorong Terjadinya Penyerahan Uang Panjar Dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dikawasan Pariwisata

Jual beli tanah menurut UUPA tidak diatur secara jelas mengenai pengertian jual beli tanah itu sendiri, akan tetapi hanya mengatur mengenai jual beli dalam Pasal 26 Ayat 1 dan 2. Pengertian jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah hukum

adat sebagaimana hal demikian termuat dalam Pasal 5 Undang – undang Pokok Agraria yang berbunyi :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan yang tercantum dalam Undang – Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama“.

Jual beli dengan sistem uang panjar sesungguhnya sangat rentan untuk terjadinya kerugian, kejujuran dan itikad baik kedua belah pihak yang perlu diperhatikan dalam hal paktik jual beli sistem panjar. Dalam masyarakat kita mengenal ada banyak istilah untuk penyebutan uang muka ada yang mengenalnya dengan istilah uang Dp (*Down Payment*), uang Panjar uang jadi uang awal dan masih banyak lagi. Uang panjar atau Dp (*DownPayment*) merupakan transaksi jual beli dengan memberikan uang sebagai tanda jadi sesuai kesepakatan kepada penjual dengan tujuan agar barang atau properti yang diperjual – belikan tersebut sebagai jaminan agar tidak diambil oleh orang lain.

Pemberian uang panjar dapat terjadi secara lisan maupun tertulis dalam proses yang sering terjadi dalam jual beli sebelum serah terima objek yang diperjualbelikan. Hukum adat panjar atau persekot adalah merupakan pemberian sejumlah uang yang diterima penjual dari pembeli.⁵ Transaksi jual beli ini juga termuat dalam Pasal 1464 KUHPerdara, jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.⁶

Apabila dalam suatu transaksi jual beli yang dilakukan oleh orang yang melakukan pembayaran Dp batal atau putus sebelum selesai masa transaksi, maka berdasarkan ketentuan dalam pasal 1464 KUHPer uang Dp yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan. Namun, dalam prakteknya juga terdapat jual beli atas suatu barang yang dilakukan melalui perjanjian secara tertulis.

Berdasarkan hasil wawancara dengan para responden dapat disimpulkan bahwa sebagian masyarakat Desa Sekongkang Bawah, Kecamatan Sekongkang melakukan transaksi Jual beli Tanah dengan menggunakan sistem panjar adalah dipengaruhi oleh beberapa faktor :

1. Faktor Bisnis

Melihat dari keadaan Desa Sekongkang Bawah Kecamatan Sekongkang. Bisnis merupakan hal yang menggiurkan bagi para pemilik tanah di kawasan pariwisata. Bisnis yang umumnya dilakukan di daerah Sekongkang Bawah salah satunya adalah

⁵Hilman Handikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), 96

⁶Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukuum Perdata, Cet Ke-9*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2009), 367.

bisnis properti, sehingga para pelaku usaha dibidang pariwisata berlomba – lomba untuk membeli tanah yang strategis untuk dikembangkan maupun dijual kembali.

Para pelaku usaha dibidang Pariwisata ini umumnya membeli tanah hak milik dengan trnasaksi jual beli sistem panjar, yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum membuat Akta Jual Beli (AJB), dikarenakan pembeli tersebut belum membayar lunas harga tanah yang dibelinya. Faktor bisnis sangat berpengaruh atas hal tersebut.

2. Faktor Keuangan/Finansial

Faktor finansial merupakan salah satu dari alasan utama dalam transaksi jual beli di kawasan pariwisata. Faktor finansial sangat mempengaruhi masyarakat Desa Sekongkang Bawah Kecamatan Sekongkang untuk melakukan penyerahan uang panjar mulai dari keadaan ekonomi penjual yang kurang secara finansial, sehingga memaksa mereka untuk menjual cepat tanah atau aset tanah yang dimilikinya, sehingga hal tersebut membuat penjual cenderung menerima pembeli (membayar sebagian dulu sebagai panjar), asalkan penjual dapat menerima sebagian uang tersebut dengan cepat.

3. Faktor Karakter Pembeli/Manusianya

Faktor karakter pembeli disini maksudnya yaitu penjual perlu mengenali karakter calon pembeli apakah dia mampu atau tidak untuk membayar harga jual tanahnya tersebut agar suatu saat nanti tidak menimbulkan konflik antara penjual dan pembeli.

4. Faktor Harga

Faktor harga tentu sangat mempengaruhi peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Apabila dalam trnasaksinya jumlah harga nominalnya lebih besar maka pembayaran harga yang ditawarkan telah disepakati oleh kedua belah pihak tersebut sehingga tidak dapat dilakukan sekaligus atau lunas (harganya yang dibayar beberapa kali sesuai kesepakatan penjual dan pembeli tersebut.).

5. Faktor Ekonomi Pembeli Maupun Penjual

Faktor ekonomi ini juga merupakan faktor yang hampir sebagian masyarakat Desa Sekongkang Bawah menjadikan salah satu penyebab transaksi jual beli dengan sistem uang panjar ini terjadi. Ketika keadaan ekonomi penjual maupun pembeli merosot, hal ini membuat pembayarannya juga membutuhkan batas waktu untuk segera dilunaskan.

6. Faktor Teman atau Keluarga

Faktor teman atau keluarga juga sering terjadi mendorong seorang untuk menjual tanahnya karena adanya hubungan kerabat antara penjual maupun pembeli.

Masalah jual beli tanah menggunakan uang Dp/Panjar ini sebenarnya sudah terjadi sejak dulu dan sebagian masyarakat terutama di Desa Sekongkang Bawah, Kecamatan Sekongkang Kabupaten Sumbawa Barat tersebut melakukan transaksi jual belinya memakai uang Dp/Panjar sebagai tanda pengikatan perjanjian jual beli. Maka dapat disimpulkan bahwa masyarakat Desa Sekongkang melakukan jual beli tanah dengan penyerahan uang panjar adalah karena faktor kebiasaan yang secara turun temurun

dilakukan di Desa Sekongkang Bawah, Kecamatan Sekongkang, Kabupaten Sumbawa Barat.

Berdasarkan hasil penelitian di wilayah Desa Sekongkang bawah, Kecamatan Sekongkang Dapat disimpulkan bahwa :

1. Jual beli dengan sistem panjar telah membudaya secara turun – temurun sehingga transaksi jual beli dengan uang panjar ini menjadi hal yang biasa bagi masyarakat Desa Sekongkang Bawah, Kecamatan Sekongkang. Sehingga hal ini sulit untuk dihilangkan kebiasaanya.
2. Masyarakat Desa Sekongkang Bawah menganggap bahwa jual beli dengan sistem panjar ini menguntungkan bagi para penjual, kerana penjual menerima uang muka diawal, sehingga dalam proses penyerahanya mudah dan cepat sehingga masyarakat Desa Sekongkang Bawah merasa dengan trasaksi jual beli uang panjar adalah cara yang tepat digunakan bagi pemilik tanah.
3. Transaksi jual beli tanah dengan sistem panjar tersebut umumnya terjadi karena adanya faktor yang didorong lainnya seperti, faktor bisnis, faktor keuangan/finansial, faktor Karakter Pembeli, faktor harga, maupun faktir ekonomi baik penjual maupun pembeli hal ini menjadialasan rata – rata masyarakat Desa Sekongkang Bawah dalam penyerahan uang panjar terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dikawasan pariwisata.

3.2 Akibat Hukum Dari Penyerahan Uang Panjar Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kawasan Pariwisata

Akibat Hukum yang akan dijelaskan dalam penelitian ini yaitu mengenai akibat hukum dalam aspek hukum jual beli tanah dengan menggunakan uang panjar yang lahir dari perjanjian jual beli. Akibat Hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum. Akan tetapi banyak juga pihak – pihak yang tidak bertanggung jawab dengan berbagai macam motif yang digunakan dalam membuat pelaksanaan.

Menurut Hukum adat, arti panjar yaitu bahwa apabila yang memberikan panjar tidak dapat menepati kesepakatan, maka panjar itu dianggap hilang, sedangkan apabila yang menerima panjar yang melalaikan kesepakatan itu, maka lazimnya diharuskan mengembalikan panjar itu dan ditambah lagi dengan membayar uang sebesar panjar yang diberikan tersebut.

Dari konflik yang dihadapi oleh ibu Luh Surinadi selaku informan pertama yaitu penelitian maka dapat diambil kesimpulan bahwa penyelesaian masalah terhadap proses balik nama sertifikat masih berlangsung sampai saat ini, akan tetapi disisi lain pihak pembeli menganggap lunas meskipun pengurusan turun waris dan balik nama belum selesai sampai saat ini, pembeli tersebut tetap memantau perkembangan yang dilakukan oleh pihak penjual, dengan cara mengikuti serta memantau segala perkembangan pengurusan administrasi tersebut ke instansi – instansi yang bertanggung jawab dalam

hal pengurusannya, apakah memang benar – benar dilakukan oleh pihak penjual ataupun sebaliknya. Hal ini dilakukan agar pembeli tetap mendapatkan hak atas tanah sebagaimana semestinya.

Warisan yang belum dibagi tidaklah sah untuk diperjual belikan karena masih terdapat hak – hak ahli waris lain. Apabila ahli waris meninggal dunia maka penjual tanah harus melakukan proses turun waris terlebih dahulu. Dalam hal ini pembeli dapat mengajukan gugatan secara perdata kepada penjual, pembeli juga dapat melaporkan adanya dugaan tindak penipuan Pasal 378 KUHPidana terhadap penjual karena tidak jujur dengan kondisi dan keadaan sertifikat yang dimilikinya.

Berdasarkan hasil penelitian pada kasus kedua, perbuatan yang dilarang dalam perjanjian adalah pihak penjual menjual kembali tanahnya kepada orang lain. Dalam pelaksanaannya pembeli pertama (P1) membeli tanah milik Bapak.Haldi (Pihak Penjual (P)) dengan bukti akta jual beli (AJB) yang dipegang oleh P1 sebagai bukti pengikatan perjanjian jual beli. Kemudian P1 tersebut menjual kembali tanahnya kepada orang lain (P2) padahal P belum melaksanakan prestasinya kepada P1.

Dalam hal ini pembeli saat itu sedang sakit keras selama 5 tahun terakhir setelah proses penyeraha uang panjar. P1 memutuskan seseorang untuk mengecek tanah yang pernah dibeli oleh P1, maka didapati tanah tersebut telah digarap oleh pihak P2, maka dalam hal ini P1 merasa dirugikan oleh pemilik tanah dan meminta ganti rugi atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual (P) yang mengakibatkan kerugian pada pihak P1.

Dalam penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan cara negosiasi antar P1 dan pihak penjual saja tanpa melibatkan pihak ketiga, akan tetapi penyelesain secara mediasi tidak mendapatkan hasil yang baik, sehingga penyelesaian wanprestasi ini berlanjut hingga ketingkat pengadilan, dan hingga saat ini penyelesaiannya belum tuntas.

Adapun syarat – syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian itu sah menurut Pasal 1320 dalam buku 3 (tiga) KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Sesuatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Empat syarat sahnya jual beli diatas syarat pertama dan kedua, kesepakatan dan kecakapan dan kesepakatan disebut syarat syubjektif. Syarat ketiga dan keempat, hal tertentu dan sebab akibat merupakan syarat obyektif karena perjanjian itu atau objek dari perbuatan yang dilakukan.

Maka dari kedua konflik diatas maka dapat tarik kesimpulannya bahwa akibat hukum dari penyerahan uang panjar dalam transaksi jual beli tanah di desa sekongkang bawah adalah Perjanjian dapat dibatalkan, sebagaimana syarat sahnya perjanjian dalam

Pasal 1320 KUHPerdara tidak tepenuhi sebagaimana unsur subjektif dalam perjanjian jual beli sehingga mengakibatkan kerugian pihak pembeli. Perjanjian yang telah dibuat kedua belah pihak dapat dibatalkan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan serta pembeli menuntut penjual untuk mengganti kerugian dan juga dengan denda yang dapat diharapkan dari pembatalan transaksi.

Berdasarkan pasal 1366 KUHPerdara menentukan “ setiap orang yang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang dikarenakan perbuatannya, namun pula untuk kerugian yang dikarenakan kecerobohan atau kurang hati – hatianya.” Sehingga berdasarkan pasal 1246 KUHPerdara, kerugian yang dikarenakan tidak dipenuhinya perikatan pada umumnya harus diganti dengan kerugian yang dialami oleh penderita dan juga dengan keuntungan yang sekiranya bisa diharapkannya.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Alasan yang mendorong terjadinya penyerahan uang panjar dalam transaksi jual beli hak atas tanah di kawasan pariwisata yang melatarbelakangi penyerahan uang panjar di Desa Sekongkang Bawah, Kecamatan Sekongkang, Kabupaten Sumbawa Barat adalah *Pertama* penyerahan uang panjar dalam transaksi jual beli ini sudah membudaya secara turun – temurun sehingga sulit dihilangkan. *Kedua*, Didorong oleh adanya faktor Bisnis, faktor keuangan/finansial, faktor Manusiannya/Karakter pembeli, Faktor Harga, serta Faktor Ekonomi baik Penjual maupun Pembeli serta Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu *Pertama* Penjual sebagai subyek hukum tidak berhak dalam menjual tanah warisan karena nama dalam sertifikat tersebut adalah nama pewaris. Sehingga perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan dengan mengganti kerugian sebesar uang panjar yang diberikan serta denda sebesar 25 % dari perjanjian yang dibatalkan. *Kedua*, Penjual melakukan pembatalan jual beli secara sepihak tanpa sepengetahuan pembeli yang menimbulkan kerugian pada pihak pembeli, maka dalam hal ini perjanjian jual beli dapat dibatalkan oleh pembeli pembeli mengajukan gugatan ke pengadilan serta menuntut penjual untuk mengganti kerugian sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Ribu Rupiah) serta denda sebesar Rp.30.000.000 (Tiga Puluh Juta Ribu Rupiah)

4.2 Saran

Disarankan baik penjual maupun pembeli menyempurnakan transaksi jual beli tersebut dengan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli dengan uang panjar hingga lunas. baik secara bawah tangan maupun dibuatkan akta otentik oleh notaris agar pelunasan tetap terjadi sebelum proses peralihan hak milik atas tanah dilakukan, serta menyarankan pihak desa untuk membuat peraturan tentang pasal sanksi administasi dalam suatu perjanjian baik jual beli tanah, maupun hak lainnya, agar ada konsekuensi yang harus ditanggung dari pembeli maupun penjual sehingga tidak ada pihak yang

merasa dirugikan dalam transaksi jual beli dengan penyerahan uang panjar tersebut. Kemudian tidak terjadi hal yang tidak diinginkan dalam suatu perbuatan melawan hukum hendaknya sebelum membeli tanah, pembeli perlu memastikan asal usul tanah yang akan dibeli tersebut benar - benar tidak dalam sengketa, dengan mengunjungi kantor lembaga Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan pembeli disarankan mencari informasi disekitar desa tempat tanah tersebut terletak baik kepada masyarakat sekitar maupun aparat desa yang berada ditempat tanah tersebut. sehingga hal ini dapat membantu pelaksanaan jual beli berjalan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- H. M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset 2015.
- Hilman Handikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung. 2003.
- M.Umer Chapra. *Reformasi Ekonomi : Sebuah Solusi Perspektif Islam*, PT. Bumi Aksara, Jakarta. 2008.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Cet Ke-9, PT. Pradnya Paramita, Jakarta. 2009.

Jurnal

- Innaka, Antari, et.al, “*Penerapan Asas Itikad Baik*”, *Mimbar Hukum*, Volume 24 Nomor 3, Oktober (2012).

Skripsi

- Jhon Rumangun. *Jual Beli Tanah Adat Pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel Kabupaten Kepulauan Aru*. Tesis Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Patimura, Ambon. (2016).