

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK SECARA
SPORADIK DI DESA BOLOH KECAMATAN TOROH
KABUPATEN GROBOGAN**



Tesis
untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Imron Chumaidi

NIM B4B001142

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

2004

Halaman Persetujuan

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK SECARA
SPORADIK DI DESA BOLOH KECAMATAN TOROH
KABUPATEN GROBOGAN**

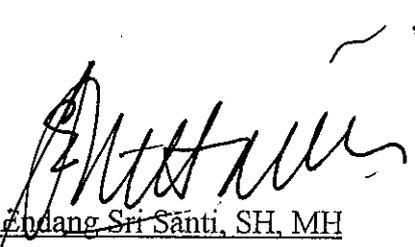
Oleh :

IMRON CHUMAI

B4B001142

Telah disetujui oleh :

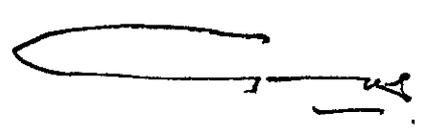
Pembimbing


Hj. Endang Sri Santi, SH, MH

NIP. 130.929.452

Mengetahui

Ketua Program
Magister Kenotariatan


Prof. IGN. Sugangga, SH

NIP. 130.359.063

Tanggal

Halaman Pengesahan

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK SECARA
SPORADIK DI DESA BOLOH KECAMATAN TOROH
KABUPATEN GROBOGAN**

Disusun oleh

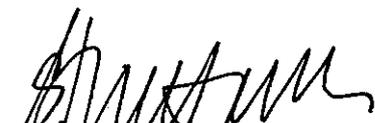
Imron Chumaidi

NIM B4B001142

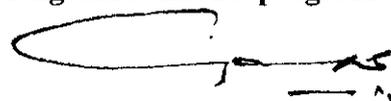
**telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 20 April 2004
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

**Menyetujui,
Komisi Pembimbing**

Pembimbing


Hj. Endang Sri Santi, SH, MH
NIP. 136 929 452

Mengetahui Ketua program


Prof. IGN. Sugangga, SH
NIP. 130 359 063

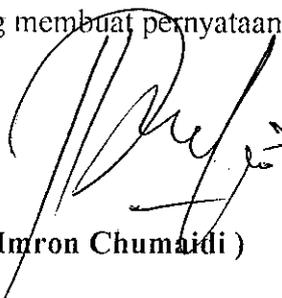
PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan ini menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu perguruan tinggi atau lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka. Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan dimana perlu.

Semarang, Maret 2004

Yang membuat pernyataan



(Imron Chumaidi)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Imron Chumaidi, SPd. SH.
2. NIM : B4B 001142
3. Tempat / Tanggal lahir : Grobogan, 21 Septemb : 1971
4. Agama : Islam
5. Alamat : RT. 5 RW. 1 Desa Boloh Kecamatan Toroh
Kabupaten Grobogan
JAWA TENGAH 58171
6. Pekerjaan : Swasta.
7. Pendidikan : a. SD N 1 Boloh lulus Tahun 1983
b. SMP N 1 Toroh lulus Tahun 1986
c. SMA N 2 Grobogan lulus Tahun 1989
d. FKIP Universitas Muhammadiyah Surakarta
lulus Tahun 1994
e. Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta
lulus Tahun 2000

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Dengan memanjatkan Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmad dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas tesis ini.

Tesis ini disusun dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh derajat Sarjana S2, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Dalam penyusunan tesis ini data yang diambil oleh penulis berdasarkan pengumpulan data dari hasil penelitian yang penulis lakukan pada masyarakat Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan berkaitan dengan judul yang penulis ajukan.

Oleh karena itu pengalaman ataupun pengetahuan penulis masih serba kurang, maka dalam penyusunan tesis ini walaupun telah diusahakan dengan sebaik-baiknya namun dengan setulus hati penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan maupun kesalahan.

Penulis menyadari sebagai manusia, tidak dapat lepas dari kesalahan-kesalahan. Namun atas jerih payah ataupun pengorbanan serta bantuan dari Bapak dan Ibu Dosen serta masyarakat yang telah diberikan kepada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas dan tersusunlah tesis ini.

Atas bantuan tersebut, maka penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Prof. IGN. Suganga, SH. selaku ketua program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan ijin dan bantuannya terhadap penulis.
2. Hj. Endang Sri Santi, SH. MH. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dalam penyusunan tesis ini.
3. Bapak dan Ibu tim penguji tesis yang dengan masukannya demi perbaikan tesis ini.
4. Bapak Kepala Pertanahan Kabupaten Grobogan beserta staffnya yang telah memberi masukan data-data yang penulis perlukan.
5. Bapak Kepala Desa Boloh beserta staff yang telah memberikan ijin dilaksanakannya penelitian ini.
6. Bapak Camat Toroh yang telah memberikan ijin dilaksanakannya penelitian ini.
7. Masyarakat Desa Boloh yang telah berkenan menjadi responden dalam penelitian ini.
8. Handai taulan yang tidak dapat penulis sebutkan satu demi satu.

Akhirnya penulis berharap mudah-mudahan tesis yang masih sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan para pembaca pada umumnya.

Apabila selama penulis menyelesaikan tesis ini terdapat tingkah laku yang kurang berkenan terhadap siapa saja maka penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Amin-amin ya robil'alam.

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
RIWAYAT HIDUP	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik ..	9
1. Pengertian Hak Milik	9

2. Subjek Hak Milik	11
3. Cara-cara Terjadinya Hak Milik	14
4. Ciri-ciri Hak Milik	20
5. Hapusnya Hak Milik	21
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	26
2. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah	29
a. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	29
b. Tujuan Pendaftaran Tanah	30
3. Sistem dan Azas-Azas Pendaftaran Tanah	33
a. Sistem Pendaftaran Tanah	33
b. Azas-Azas Pendaftaran Tanah	40
4. Pemeliharaan Data dan Pemeliharaan Tanah	41
5. Sertifikat Tanah Secara Sistematis	44
C. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	46
D. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	49

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	51
B. Spesifikasi Penelitian	52
C. Lokasi Penelitian	52
D. Populasi dan Sampel	52
E. Teknik Pengumpulan Data	54
F. Analisis Data	58

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	60
1. Gambaran Umum	60
2. Tinjauan Tentang Data Dinamis Lokasi Penelitian	62
B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Secara Sporadik di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan	67
C. Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Proses Pensertifikatan tanah Hak Milik Secara Sporadik dan Upaya Pemecahannya	77

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	80
B. Saran-Saran	81

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

		Halaman
1.	Tabel 1	Jumlah penduduk Desa Boloh 60
2.	Tabel 2	Penduduk dalam kelompok umur dan kelamin 61
3.	Tabel 3	Mata pencaharian untuk umur 19 tahun ke atas 62
4.	Tabel 4	Penduduk menurut pendidikan untuk umur 5 tahun keatas 62
5.	Tabel 5	Pemeluk agama 63
6.	Tabel 6	Tanaman utama 64
7.	Tabel 7	Tanaman perdagangan rakyat 64
8.	Tabel 8	Transportasi dan komunikasi 65

DAFTAR LAMPIRAN

1. Penetapan dosen pembimbing.
2. Surat ijin dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah.
3. Surat Rekomendasi dari Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Jawa Tengah.
4. Surat Rekomendasi dari Kantor Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Kabupaten Grobogan.
5. Surat Keterangan dari Pemerintah Desa Boloh Kecamatan Toroh.
6. Blangko surat pernyataan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.
7. Blangko surat kuasa untuk pendaftaran tanah.
8. Blangko surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik).
9. Blangko kutipan daftar Buku C.
10. Peta Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan.
11. Daftar responden
12. Tentang ketentuan biaya, jangka waktu pendaftaran tanah.

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan tugas yang diselenggarakan pemerintah dalam rangka menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Tujuan pendaftaran tanah termuat dalam PP. No. 24 Tahun 1997 yang pada prinsipnya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, dan untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan. Untuk itulah penelitian ini ingin mengetahui bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini adalah diskriptif analitis, yang bertujuan untuk memberi gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Populasi dalam penelitian ini adalah orang-orang yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah hak milik secara sporadik di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan. Metode penentuan sampel dalam penelitian ini adalah purposive sampling. Dari desa tersebut diambil lima dusun masing-masing dusun diambil dua orang yang tanahnya sudah bersertifikat dan dua orang yang tanahnya belum bersertifikat. Selain itu dipilih nara sumber lain yaitu Kades Boloh, Sekdes Boloh, para Kadus se-Desa Boloh, PPAT Camat, dan dua orang dari Kantor Pertanahan. Setelah data dikumpulkan dengan metode observasi dan interview maka dilakukan analisis data. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu dari data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Pengertian dianalisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif induktif dan mengikuti tata tertib penulisan laporan penelitian ilmiah.

Sertifikat tanah hak milik yang telah dihasilkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan di lokasi penelitian sebanyak : Hak Milik : 2898 buah, Hak Pakai : 8 buah, Hak Guna Bangunan : 2 buah. Sedangkan hak lain belum pernah diterbitkan. Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik secara sporadik di lokasi penelitian adalah masyarakat masih belum adanya kesadaran hukum dan kurang mengerti arti pentingnya sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak. Disamping itu masyarakat masih menganggap biaya yang tinggi dalam pendaftaran tanah hak milik sebagai penyebab enggan masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Hal ini membuka peluang terjadinya percaloan, ditambah sikap mental dari aparat yang masih perlu ditingkatkan.

Kesimpulan, pendaftaran tanah hak milik secara sporadik (individu) di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan kurang mendapatkan hasil yang maksimal. Hal ini terlihat dari jumlah pemohon pendaftaran tanah jenis ini masih jauh dari harapan. Secara umum pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik secara sporadik belum bisa dilaksanakan secara maksimal. Faktor penghambat : tidak adanya alokasi anggaran dari pemerintah untuk pendaftaran tanah secara sporadik, anggapan dari masyarakat cukup dengan petuk pajak sebagai bukti kepemilikan hak. Sehingga sertifikat tidak dianggap penting. Sikap mental aparat yang masih kurang profesional. Hal ini membuka peluang terjadinya percaloan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik secara sporadik.

ABSTRACT

THE IMPLEMENTATION OF THE SPORADICALLY REGISTRATION OF OWNERSHIP RIGHT AT BOLOH SUBDISTRICT, TOROH DISTRICT, GROBOGAN REGENCY

In order to achieve legal security, the government should undertake registration as provided in article 19 of the Basic Agrarian Law of 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria). The aim of land registration is in principle to achieve legal security and legal protection to the holder of ownership right and provide information to the interest parties including government and also establish land administration order. This research, therefore, is to know how the implementation of the sporadically land registration at Boloh Subdistrict, Toroh District, Grobogan Regency.

The used approach of this research is *socio-legal* approach. The research constitutes descriptive-analysis, intended to describe an incident or relation among the two incidents or more. Research population is any person who involves in the process of the sporadically ownership right registration at Boloh Subdistrict Toroh District Grobogan Regency. The method of sample determination is purposive sampling. Five orchards from the subdistrict constitute sample and two persons as sample taken from each orchard. They both have certificate and haven't. In addition, it is used other sources namely Boloh subdistrict head, subdistrict secretary, all village head of the subdistrict, Pejabat Pembuat Akta Tanah (Land Deed Official), Camat (Chief of district) and two employees from the Land Registry Office. The data collection was obtained by observation and interview method. The systematically collected data is then to be analyzed qualitatively to clarify the problem. The aim of the analysis is as clarification and logic-systematically interpretation by using deductive and inductive method and comply with the custom of writing report in the scientific research.

The result shows that the Grobogan Regency Land Registry Office had produced many certificates : 2898 certificates of ownership right, 8 certificates of right of use, 2 certificates of right of building. Other right certificate haven't been published. The main barriers of the implementation of the sporadically ownership right registration is legal awareness of the society and lack of understanding the important of certificate as legal document. The high cost of the registration also makes unwillingness of the society to register their land. The condition causes the presence of scalper rather than mentality of the employee need to be improved.

The conclusion, the sporadically registration of ownership right is not maximum enough at Boloh Subdistrict, Toroh District, Grobogan Regency. This result can be shown the less of applicant to register their land. Generally speaking, the implementation of the sporadically registration of ownership right is not optimal enough. The barriers are : no budget of the government for the sporadically registration of ownership right, the society belief of tax receipt (Petuk) as evidence of ownership right with the result that certificate is not significant, unprofessional employee mentality making the existence of scalper in relation with the implementation of the sporadically registration of ownership right.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia saat ini dihadapkan pada masalah penyediaan tanah. Tanah dibutuhkan oleh banyak orang, sementara jumlahnya tidak bertambah atau tetap. Sehingga menyebabkan tanah produktif semakin berkurang dan tidak dapat memenuhi kebutuhan akan tanah yang terus meningkat. Hal ini sangat mempengaruhi semakin sulitnya penyediaan tanah untuk kebutuhan membangun perumahan sebagai tempat tinggal, tanah untuk pertanian maupun untuk berbagai fasilitas umum guna memenuhi tuntutan karena kemajuan di berbagai sektor kehidupan.

Peranan tanah dalam kehidupan sosial, ekonomi serta laju pembangunan semakin terasa, sejalan dengan tujuan pembangunan Nasional yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sehingga tanah dapat dipergunakan untuk kepentingan masyarakat Indonesia.

“ Mengingat pentingnya kedudukan dan fungsi dari tanah tersebut, dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria telah menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”¹

Dalam ketentuan Pasal 33 UUD 1945 khususnya dalam ayat 3 disebutkan bahwa tanah dikuasai dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1976, Hal. 19.

“Hak menguasai dari negara tersebut berarti menurut hukum memberikan wewenang kepada Negara selaku Badan Penguasa untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelesaikan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”²

Dengan adanya hak menguasai dari Negara tersebut, maka negara selalu berhak untuk campur tangan dalam pengertian bahwa setiap pemegang hak atas tanah tidak akan terlepas dari hak menguasai Negara. Sejalan dengan itu, maka dalam Pasal 6 UUPA menetapkan bahwa semua hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Akan tetapi bukan berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Oleh karena itulah sudah sewajarnya tanah dipelihara dengan baik serta dicegah kerusakannya. Beban kewajiban itu tidak hanya diberikan pada pemilik hubungan hukum dengan tanah itu.

Kewenangan Negara dalam peraturan di bidang Agraria ditujukan guna mencapai apa yang menjadi tujuan dan cita-cita kepastian hukum, sehingga masyarakat dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara aman dengan adanya jaminan perlindungan oleh undang-undang. Adapun, jaminan mengenai kepastian hukum tentang pemilikan tercantum dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA yang bunyinya sebagai berikut :

² Bachtiar Effendi, “Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya,” Bandung, Alumni Bandung, 1993, halaman 2 – 3.

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”³

Dengan melakukan pendaftaran tanah maka seseorang akan mendapatkan surat bukti pemilikan tanah yang lazim disebut sertifikat. Adanya sertifikat ini menyebabkan seseorang akan mendapatkan jaminan perlindungan hukum dari Negara terhadap gangguan pihak lain.

“Sertifikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.”⁴

Namun demikian, masih ada keengganan bagi masyarakat terutama di daerah-daerah pedesaan untuk berusaha mendapatkan surat bukti sertifikat. Masih banyaknya tanah-tanah yang belum bersertifikat baik berupa tanah hak milik adat atau tanah-tanah Negara yang digarap ini menunjukkan adanya hambatan-hambatan dan kendala-kendala dalam pengurusan sertifikat tanah. Hambatan dan kendala itu bisa muncul dari masyarakatnya itu sendiri maupun dari pemerintah atau pelaksana petugas pendaftaran.

Sebagai pihak yang paling bertanggung jawab, maka Pemerintah dalam hal ini telah mengambil kebijaksanaan secara tegas terhadap masyarakat pemilik tanah. Terhadap para pemilik tanah yang sebelumnya cukup dengan menunjukkan kitir pajak (Pethuk Pajak), namun setelah dikeluarkan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria oleh pemerintah para pemilik tanah selain petunjuk bukti seperti kitir pajak (Pethuk Pajak) pemilik tanah diisyaratkan harus bisa menunjukkan Sertifikat Tanah.

³ Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia*,” Jakarta, Djambatan, 1997, halaman 486.

⁴ K. Wantjik Saleh, “*Hak Anda Atas Tanah*,” Jakarta, Ghalia Indonesia, 1979, halaman 64.

Tentang prosedur untuk mendapatkan sertifikat tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 yo Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan perintah Pasal 19 dari UUPA. Adapun pengertian Pendaftaran Tanah menurut PP No. 24 tahun 1997 Pasal 1 adalah sebagai berikut :

“ Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintahan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. “⁵

Sedangkan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 Pasal 3 sebagaimana pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

“ Namun demikian dalam kenyataannya masih banyak tanah-tanah yang belum bersertifikat, tanah tersebut berupa tanah hak milik adat (tanah girik) atau tanah negara yang digarap (tanah hak garap) atau bahkan tanah yang merupakan pelaksanaan program Landreform (Program Redistribusi Tanah) yang oleh penerima SKPH tidak dilakukan follow-upnya sehingga belum bersertifikat. “⁶

yang dimaksud SKPH adalah Surat Keputusan Pemberian Hak.

Masih banyaknya anggota masyarakat pedesaan yang memiliki tanah hanya bisa menunjukkan alat bukti yang berupa Petuk Pajak (kitir pajak) yang pada dasarnya itu bukan merupakan alat bukti pemilik tanah melainkan hanya sebagai petunjuk kepemilikan tanah. Sedangkan menurut UUPA yang merupakan alat bukti kepemilikan tanah ialah sertifikat.

⁵ Boedi Harsono, *op. Cit*, halaman 425.

⁶ Endang Srisanti, “ *Oleh-oleh Seminar Nasional Kebijakan Pertanahan Dalam Era Industrialisasi*, “ Majalah FH. UNDIP, 1997, halaman 28.

Di Indonesia masalah-masalah pertanahan sedemikian banyaknya menghiasi sejarah hukum tanah, baik dalam hal : kepastian pemilikan tanah, pengadaaan tanah untuk pembangunan, pengadaan tanah untuk perumahan atau pengadaan tanah untuk fasilitas umum lainnya.

“Dari beberapa kasus tersebut tentunya tidak hanya masalah hukumnya saja yang menarik tetapi di dalamnya juga terkait segala masalah sosial yang menyertainya.”⁷

Dengan demikian untuk bisa menyelesaikan permasalahan yang terkait di bidang pertanahan seharusnya turut juga memperhatikan masalah-masalah lain yang menyertainya. Meskipun pendaftaran tanah telah dimulai sejak tahun 1961 namun dalam pelaksanaannya mengalami hambatan dan kendala. Hal ini dibuktikan dengan masih sedikitnya tanah yang telah bersertifikat. Adanya anggapan besarnya biaya yang dianggap mahal, rumitnya birokrasi pendaftaran dan lamanya proses pembuatan sertifikat tanah itu memberi kesan sebagai penghambat bagi masyarakat untuk mendaftarkannya. Terutama pada proses pendaftaran sertifikat tanah hak milik yang dilakukan secara sporadik (individu).

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka permasalahan pokok yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran sertifikat tanah hak milik secara sporadik (perorangan) menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan.

⁷ Yos Johan Utama, “Pemberdayaan Masyarakat Dalam Hukum Yang Mengatur Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Pembangunan Masalah-Masalah Hukum, “Majalah FH. UNDIP Edisi II, 1988, halaman 33.

2. Hambatan-hambatan apa sajakah yang timbul dalam proses pendaftaran sertifikat tanah hak milik secara sporadik.
3. Bagaimana solusi untuk mengatasi kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik secara sporadik di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan.

C. TUJUAN PENELITIAN

Dalam suatu penelitian tentunya tidak akan terlepas dari tujuan yang hendak dicapai, adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk memperoleh informasi secara langsung dari masyarakat tentang pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik secara sporadik berdasarkan pada Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 yang berlangsung di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui sejauh mana hambatan-hambatan yang terjadi di masyarakat pada proses pendaftaran sertifikat hak atas tanah dan upaya mengatasinya.
3. Untuk mengetahui solusi dalam mengatasi kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik secara sporadik di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan.

D. MANFAAT PENELITIAN

Kegunaan yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Sebagai bahan informasi yang sangat berguna bagi masyarakat dalam meningkatkan kesadaran akan arti pentingnya pendaftaran sertifikat tanah.
2. Sebagai bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.
3. Sebagai bahan untuk menambah khasanah keilmuan bagi para akademisi dan dunia pendidikan pada umumnya.
4. Sebagai bahan masukan Instansi Pembuat Undang-Undang tentang kondisi masyarakat yang sesungguhnya tentang pendaftaran sertifikat tanah.
5. Menggugah kesadaran bagi para petugas untuk lebih meningkatkan pelayanan terhadap anggota masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara cepat, sederhana dan biaya murah.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah para pembaca dalam memahami isi tesis ini maka sangat perlu penulis mengemukakan sistematika tesis, sebagai berikut :

Bagian awal meliputi halaman sampul depan, halaman judul, halaman pengesahan, halaman pernyataan, riwayat hidup, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar lampiran dan abstrak.

Bab I : pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

Bab II : tinjauan pustaka : tinjauan umum tentang hak milik, tinjauan tentang pendaftaran tanah, pengertian pendaftaran tanah secara sistematis, pengertian pendaftaran tanah secara sporadik.

Bab III : metode yang dipergunakan dalam penelitian ini, yaitu metode wawancara, metode observasi, metode dokumentasi, dan teknik analisa data.

Bab IV : hasil dan pembahasan penelitian : gambaran umum keadaan Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan, hambatan-hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran tanah hak milik secara sporadik dan upaya pemecahannya, manfaat yang diperoleh pemegang sertifikat tanah hak milik dalam prakteknya di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan.

Bab V : kesimpulan dan saran.

Daftar Pustaka.

Lampiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Landasan idiil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak milik) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 tahun 1960 (UUPA).⁸

Pengertian hak milik atas tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), adalah sebagai berikut :

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.”

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA dapat disimpulkan hak milik mempunyai sifat-sifat yaitu turun-temurun, artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut tanpa perlu diturunkan derajatnya ataupun hal itu menjadi tiada atau memohon haknya kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁹

Sifat terkuat dan terpenuh bukanlah berarti seperti pengertian yang terdapat dalam hak eigendom vide Pasal 571 KUH Perdata mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat namun diartikan disini sesuai dengan penjelasan pasal demi pasal UUPA yaitu tekanannya pada kata depan ter-, artinya paling, dibandingkan dengan hak-hak lain yang diatur UUPA seperti hak guna bangunan atau hak pakai. Satu dan lainnya mengingat ketentuan tentang Pasal 6 yaitu mengenai “hak atas

⁸ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah UUPA*, Alumni, Bandung, 1992, hal. 44

⁹ A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1982, hal 65

tanah mempunyai fungsi sosial,” sebagaimana tersebut pada Pasal 6 UUPA tersebut.¹⁰

Istilah terkuat dan terpenuh tidak berarti tidak terbatas. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 UUPA yaitu semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Apalagi kita menganut faham bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Arti daripada hak milik mempunyai fungsi sosial ini ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat banyak. Jadi hak milik ini harus mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan berbagai hak bagi orang lain.¹¹

Pendirian hak milik mempunyai fungsi sosial didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dasar hukum fungsi sosial tercantum di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi sebagai berikut :

“Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

¹⁰ Loc. Cit.

¹¹ Eddy Ruchiyat, Loc. Cit.

2. Subyek Hak Milik

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka hanya Warga Negara Indonesialah yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria.

Ayat 1 Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Ayat 2 Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat.

Ayat 3 Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau, hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Ayat 4 Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Dalam penjelasan umum UUPA dalam angka Romawi II angka 5 maka diketahui untuk pemilikan tanah dipakai azas kebangsaan, artinya sesuai

dengan Pasal 1 jo Pasal 9 jo Pasal 21 ayat 1 yaitu hanya warga negara Indonesia yang berhak mempunyai hak milik di bumi Indonesia.¹²

Dalam hal kewarganegaraan Indonesia tidak dibedakan apakah ia warga negara asli atau keturunan asal saja dia warga negara Indonesia. Akan tetapi apabila seseorang disamping sebagai warga negara Indonesia mempunyai pula kewarganegaraan lain (asing) atau yang terkenal dengan istilah "berkewarganegaraan rangkap" maka ia tidak diperkenankan mempunyai hak milik. Tegasnya ia harusnya warga negara Indonesia saja atau dengan kata lain "berkewarganegaraan tunggal" Indonesia saja.¹³

Dan sesuai dengan Pasal 21 ayat 3 dijelaskan konsekuensi dari ayat 1, yaitu manakala seseorang asing baik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan atau seseorang warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya harus melepaskan haknya dalam waktu satu tahun setelah hilangnya kewarganegaraan tersebut dengan sanksi hapusnya hak tersebut dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai negara.¹⁴

Namun jika seseorang warga negara Indonesia kawin dengan orang asing, maka menurut Surat Edaran Direktorat Pendaftaran Tanah tanggal 2 Nopember 1965 No. 7850/95 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah di Bukit Tinggi dan disiarkan meluas (*rondschryuing*) dinyatakan, jika seorang wanita warga negara Indonesia itu kawin dengan warga negara asing terjadilah percampuran harta. Sehingga, berlakulah ketentuan Pasal 21 ayat 3, yaitu keharusan melepaskan haknya kepada warga negara Indonesia dalam tempo 1 tahun, oleh karena tanah itu diperlakukan sebagai dimiliki oleh orang asing (tidak dapat dibedakan lagi mana yang menjadi bagian warga negara dan orang asing) kecuali dapat dibuktikannya bahwa :

¹² Ibid, hal 68.

¹³ K. Wantjik Saleh, "*Hak Anda Atas Tanah*", Ghalia Indonesia, Jakarta, 1976, hal. 19.

¹⁴ A.P Parlindungan, op. cit, hal 68

1. dia tidak meninggalkan kewarganegaraannya dan
2. bahwa dia telah kawin di luar percampuran harta, dan harus dibuktikan dengan suatu akta otentik tentang adanya syarat-syarat perkawinan tersebut.

Bilamana terjadi pewarisan-pewarisan, sedangkan anak-anaknya berkewarganegaraan asing, maka ketentuan Pasal 21 ayat 3 berlaku lagi untuk anak-anaknya itu.

Pada azasnya badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik, kecuali ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan lainnya, seperti yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 38 tahun 1963, yaitu :

- a. bank-bank yang didirikan oleh negara;
- b. perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 / 1958;
- c. badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Ad. a). Badan hukum bank yang ditentukan dalam PP 38 / 1963 ini seperti tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria No. 21 / 1960 yaitu :

- a. IMA (S. 1939 / 570).
- b. Ind. Vereniging (S. 1939 / 570).
- c. BIN (LN. 1952 - 21).
- d. BTN (LN. 1955 - 137).

- e. BNI (LN. 1955 - 2).
- f. Badan Perusahaan Produksi Bahan Makanan dan Pembukaan Tahun (LN. 1959 - 60).
- g. Bank Umum Negara (LN. 1959 - 85).
- h. BDN (LN. 1960 - 39).
- i. Bank Rakyat Indonesia (LN. 1951 - 80 jo 1960 - 41).
- j. Bank Pembangunan Indonesia (LN. 1960 - 65).

Ad. c) Tentang Badan-Badan Keagamaan yang berhak mempunyai hak milik tersebut :

1. Gereja Protestan di Indonesia bagian barak, SK 22 / DDA / 69.
2. Gereja Roma Katholik berdasarkan keputusan Direktorat Jenderal Agraria dan Transmigrasi No. 1 / PDAT / Agr / 69.
3. SK. 14 / PDA / 1972 atas Perserikatan Muhammadiyah.
4. SK. 3 / DDA / 1972 Gereja Panekosta di Indonesia.¹⁵

Hak milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya yang sudah dipunyai sejak tanggal 24 September 1960 (sebelum berlakunya UUPA), sedangkan sesudah tanggal tersebut diberikan hak guna bangunan atau hak pakai.

3. Cara-cara Terjadinya Hak Milik

Ada dua cara terjadinya hak milik yaitu :

1. Dengan peralihan (“beralih” atau “dialihkan”).

Peralihan hak milik atas tanah tersebut dimungkinkan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu : “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

¹⁵ Loc. cit

Hak milik dapat beralih maksudnya hak milik berpindah dari seseorang kepada orang lain melalui peristiwa hukum. Misalnya hak pewaris berpindah kepada ahli warisnya. Sedangkan hak milik dapat dialihkan maksudnya adalah hak milik seseorang berpindah kepada orang lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan misalnya jual beli, hibah, dan tukar menukar.

Hal ini berarti bahwa ada pihak yang kehilangan dan pihak lain mendapatkan suatu hak milik. Bagi yang mendapat ini berarti terjadi suatu hak milik baginya.

2. UUPA menentukan cara kedua yang diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

(1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah

(2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, hak milik terjadi karena :

a. penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

b. Ketentuan Undang-Undang.

Seperti telah dijelaskan di atas bahwa menurut Pasal 22 UUPA hak milik atas tanah dapat terjadi karena :

a. Menurut hukum adat;

b. Karena penetapan pemerintah;

c. Karena Undang-Undang.

Ad. a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat.

Menurut Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik menurut hukum adat harus diatur dengan peraturan pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat Hukum Adat. Hutan yang dibuka itu, kemudian lambat laun dapat menjadi hak milik yang membukanya itu.

Ad. b. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah.

Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak milik yang terjadi karena adanya pemberian Pemerintah atas tanah yang kuasai langsung oleh negara berdasarkan suatu permohonan dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan, pemberian, dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara. Dalam pasal 2 disebutkan :

1. Dengan peraturan ini kewenangan pemberian hak atas tanah secara individual dan secara kolektif, dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya.
2. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.
3. Dalam hal tidak ditentukan secara khusus dalam pasal atau ayat yang bersangkutan, maka pelimpahan kewenangan yang ditetapkan dalam peraturan ini hanya meliputi kewenangan mengenai hak atas tanah di atas tanah negara yang sebagian kewenangan menguasai dari Negara tidak dilimpahkan kepada instansi atau badan lain dengan Hak Pengelolaan.

Sedangkan berdasarkan pasal 3 PP tersebut kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya sebagai berikut :

1. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 HA (dua hektar);
2. Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.
3. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :

- a. transmigrasi;
- b. redistribusi tanah;
- c. konsolidasi tanah;
- d. pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik.

Adapun permohonan pemberian hak atas tanah dilakukan secara tertulis oleh pemohon kepada pejabat yang berwenang dengan perantara Bupati / Walikota/madya yang bersangkutan. Dalam blanko permohonan antara lain memuat keterangan tentang :

- a. Diri pemohon : nama, tempat tinggal, kebangsaan dan pekerjaan (kalau pemohon adalah badan hukum, maka nama, alamat dan tempat kedudukannya serta surat keputusan penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak).
- b. Tanah yang dimohon : macamnya (tanah pertanian atau tanah pekarangan), letak, luas dan batas-batasnya, jika sudah ada surat ukur disertai surat ukurnya kalau belum ada cukup gambar kasar, keterangan mengenai status tanah tersebut sebelum menjadi tanah negara.
- c. Peruntukan tanah yang dimohon : untuk usaha pertanian, tempat tinggal dan sebagainya.
- d. Tanah-tanah yang sudah dipunyai pemohon : letaknya, luasnya, haknya dan keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu termasuk dalam pengertian ini juga tanah-tanah yang dipunyai

oleh istri dan anak-anak pemohon yang masih menjadi tanggungannya.

Setelah permohonan tersebut diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, kemudian pemeriksaan setempat oleh suatu panitia pemeriksaan yang selanjutnya berkas permohonan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan disampaikan kepada instansi yang berwenang memberikan haknya.

Oleh instansi yang berwenang, hak milik yang dimohonkan diberikan dengan menerbitkan suatu "Surat Keputusan Pemberian Hak Milik". Turunan surat keputusan pemberian hak milik disampaikan kepada instansi-instansi yang berkepentingan antara lain aparat Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Kutipannya disampaikan kepada pemohon / penerima hak.

Setelah memenuhi kewajibannya memasang tanda-tanda batas dan membayar uang pemasukan maka penerima hak segera mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan yang bersangkutan. Hak yang diberikan itu berupa hak milik.

Ad. c. Terjadinya hak milik karena undang-undang.

Seperti telah diketahui bahwa pada tanggal 24 September 1960 yaitu saat berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria semua hak-hak atas tanah yang ada, diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut Konversi, sebagaimana diatur dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi (Kedua : Pasal I ayat 1 dan Pasal II ayat 1).

Menurut ketentuan tersebut, beberapa hak atas tanah yang ada sebelum diundangkannya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA, hak-hak dimaksud dapat dikonversi menjadi hak milik apabila yang mempunyai hak itu memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik menurut UUPA.

Adapun tanah-tanah tersebut adalah :

1. Hak Eigendom;
2. Hak Agrarische Eigendom;
3. Milik;
4. Yasan;
5. Andarbeni;
6. Hak atas drue;
7. Hak atas drue desa;
8. Pesini;
9. Grant Sultan;
10. Landrijen Bezitsrecht;
11. Altijd Durende Erfpacht;
12. Hak usaha atas bekas tanah partikelir.¹⁶

4. Ciri-ciri Hak Milik

Hak milik mempunyai ciri-ciri tertentu sebagai berikut :

1. Merupakan hak atas tanah yang kuat. Bahkan menurut Pasal 20 UUPA
2. adalah yang terkuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain;
3. Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak;
4. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang.
5. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik atau crediet verband;
6. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat;
7. Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi milik negara;
8. Dapat diwakafkan;
9. Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.¹⁷

¹⁶ Ibid, hal. 28.

¹⁷ Eddy Ruchiyat, op. cit, hal. 51.

5. Hapusnya Hak Milik

Hapusnya hak milik diatur dalam Pasal 27 UUPA karena :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara;
 1. Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.
 2. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 3. Ditelantarkan.
 4. Ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.
- b. Tanahnya musnah.
 - Ad. a. Tanahnya jatuh kepada negara.

1. Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18.

Kalau negara dengan “kekuasaan”-nya dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau suatu badan hukum, maka negara pun dalam hal ini Pemerintah, dapat mencabut hak atas tanah tersebut. UUPA dengan tegas menyatakan bahwa pencabutan hak itu semata-mata dengan alasan untuk kepentingan umum sebagaimana dapat dibaca dalam Pasal sebagai berikut : untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak yang diatur dengan Undang-Undang.

Untuk mengatur tentang pencabutan hak atas tanah dimaksud, maka dibuatlah Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Undang-Undang ini menyatakan bahwa yang berhak

untuk melakukan pencabutan hak itu adalah Presiden dan pencabutan itu dilakukan apabila dalam keadaan yang memaksa, dan Presiden melakukannya setelah lebih dahulu mendengar Menteri Agraria (sekarang Menteri Negara Agraria), Menteri Kehakiman dan menteri yang bersangkutan dengan kepentingan pencabutan hak itu.

Sehubungan dengan kata-kata “dalam keadaan yang memaksa” di atas kiranya perlu dikutipkan sebagian dari penjelasan umum Undang-Undang tersebut yang mengatakan :

Pada dasarnya maka jika diperlukan tanah dan / atau benda lainnya kepunyaan orang lain untuk sesuatu keperluan haruslah lebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya misalnya atas dasar jual-beli, tukar menukar atau lain sebagainya. Tetapi cara demikian itu tidak selalu dapat membawa hasil yang diharapkan, karena ada kemungkinan yang empunya meminta harga yang terlampau tinggi ataupun tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanahnya yang diperlukan itu. Oleh karena kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan orang-perorang, maka jika tindakan yang dimaksud itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan yang memaksa yaitu jika jalan musyawarah tidak membawa hasil yang diharapkan, haruslah ada wewenang pada pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan.

Selain itu, dalam Instruksi Presiden RI No. 9 Tahun 1973, dinyatakan bahwa pencabutan hak dengan alasan kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum, meliputi bidang-bidang : pertanahan, pekerjaan umum, perlengkapan umum, jasa umum, keagamaan, ilmu pengetahuan dan seni budaya, kesehatan, olah raga, keselamatan umum terhadap bencana alam, kesejahteraan sosial, makam / kuburan, pariwisata dan rekreasi, dan terakhir adalah usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

2. Penyerahan dengan Sukarela oleh Pemiliknya.

Hapusnya hak milik karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya itu, dikarenakan adanya pihak lain yang memerlukan tanah, tetapi tidak dapat mempunyai hak milik, karena tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik umpamanya suatu badan hukum, yang hanya dapat mempunyai hak guna usaha atau hak guna bangunan atau orang asing yang hanya boleh mempunyai hak pakai saja.

Maka orang yang mempunyai hak milik itu dapat melepaskan haknya itu dengan sukarela dengan mendapat penggantian kerugian (yang sesuai dengan harga pasaran) dari pihak yang menghendaki tanah tersebut.

Dengan “pengelepasan” itu, maka tanah tersebut menjadi tanah negara, selanjutnya negara memberikan tanah itu kepada

pihak lain dengan hak yang lain. Jadi hak milik telah hapus dan menjelma menjadi hak yang lain.

Badan hukum atau orang yang menerima hak yang baru itu bisa dikatakan memperoleh hak dari suatu "pemberian hak".¹⁸

3. Ditelantarkan

Dalam penjelasan Pasal 27 yang dimaksud dengan "ditelantarkan" yaitu kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya dan yang berhak menyatakan tanah tersebut dalam keadaan terlantar adalah Menteri Dalam Negeri, Direktur Jenderal Agraria atas usul dari Kepala Kantor Agraria Provinsi dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.¹⁹

4. Ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.

Pasal 21 ayat 3 UUPA berbunyi : Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

¹⁸ Ibid, hal. 37.

¹⁹ A.P. Parlindungan, op. cit, hal. 84

Konsekuensi dari Pasal 21 ayat 3 UUPA yaitu manakala seseorang asing baik karena pewarisan tanpa surat wasiat atau percampuran harta karena perkawinan ataupun seseorang warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya harus melepaskan haknya dalam waktu satu tahun setelah hilangnya kewarganegaraan tersebut dengan sanksi hapusnya hak tersebut dan tananya menjadi tanah yang dikuasai negara.

Pasal 26 ayat 2 UUPA berbunyi : Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaniya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Konsekuensi dari Pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, seorang warga negara Indonesia yang juga mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali

yang ditetapkan oleh pemerintah dalam Pasal 21 ayat 2 adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Ad. b. Tanahnya musnah

Artinya disini adalah tanah tersebut hilang sifat dan fungsinya. Contohnya : dengan adanya peristiwa Gunung Galunggung yang merupakan bencana alam, maka tanah pertanian berubah menjadi sungai, padang pasir dan sebagainya.²⁰

B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "Capitastrum" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capitatio Tcrrens). Dalam artian yang tegas Cadastre adalah record (rekaman) daripada lahan-lahan, nilai dariada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.²¹

Adapun pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia terdiri dari berbagai arti, yaitu :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

²⁰ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal. 11.

²¹ A.P. Parlindungan, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia"*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 18.

Kemudian A.P Perlindungan mengemukakan bahwa tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, disamping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi.

Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa : atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, juga disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan yang dimiliki orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatasan, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²²

Di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah : “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Sehubungan dengan pendaftaran tanah, Effendi Perangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hal-hal tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu.

²² Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,”* Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 18.

3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²³

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Boedi Harsono adalah :
“kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP 10/1961 dan PP No. 24/1997.”²⁴
Kemudian yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah :

“kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu mungkin terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan.”²⁵

²³ Effendi Perangin, *Sari Hukum Agraria I, Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal. 77.

²⁴ Loc. Cit, hal. 260.

²⁵ Ibid, hal. 461.

2. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah

a. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-undang no 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok yang memuat agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Tegasnya adalah untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.²⁶

Undang-Undang Pokok Agraria dalam rangka cita-cita kepada hukum telah menentukan mengenai wajib pendaftaran terhadap hak-hak tertentu atas tanah termasuk di dalamnya hak-hak atas tanah menurut hukum adat.

Sudargo Gautama dan Ny. G Sukahar Badwi yang dikutip oleh Bachtiar Effendi mengemukakan sebagai berikut :

“bahwa dengan menentukan akan diadakan kadaster atau pendaftaran untuk semua tanah-tanah yang berada dalam wilayah Republik Indonesia, Pemerintah telah mengedepankan bahwa hukum agraria yang baru ini akan disesuaikan dengan prinsip-prinsip yang dikenal dengan stelsel-stelsel hukum agraria di negara modern. Dengan adanya pendaftaran tanah ini barulah dapat dijamin tentang hak-hak daripada seseorang di atas tanah. Pihak ketigapun dapat secara mudah melihat hak-hak apa atau beban-beban apa yang terletak di atas sebidang tanah.”²⁷

Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang- Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

²⁶ Bachtiar Effendi, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya"*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 7.

²⁷ Ibid, hal. 8.

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas adalah merupakan ketentuan yang ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Ketentuan tersebut di atas merupakan keharusan dan kewajiban bagi Pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah. Telah ditentukan bahwa demi kepastian hukum Pemerintah akan mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas adalah merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah seperti tersebut dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hukum. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”²⁸

Kepastian hukum tersebut menurut Bachtiar Effendi meliputi:

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah tersebut dengan kepastian mengenai subjek hak atas tanah.

²⁸ Boedi Harsono, op. cit, hal. 11.

2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, lebar dan panjang tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah,²⁹

Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, dalam bukunya “Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria” mengemukakan tujuan pendaftaran tanah itu adalah :

1. Memberikan Kepastian Objek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari, dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga).

2. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

3. Memberikan Kepastian Subjek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan

²⁹ Bachtiar Effendi, op. cit, hal 14

perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, tujuan pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dengan sertifikat sebagai tanda buktinya. Dalam sertifikat dimuat secara jelas data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan

yang dituangkan dalam buku tanah. Adapun yang dimaksud dengan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

2. Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan (terutama calon pembeli atau calon kreditor), termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, pendaftaran memberikan kepastian mengenai data fisik yaitu kepastian keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya (kepastian mengenai objek), kemudian kepastian mengenai data yuridis yaitu kepastian keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani (kepastian mengenai subjek dan hak).

3. Sistem dan Azas-azas Pendaftaran Tanah

a. Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian hak setiap pemegang hak atas tanah di wilayah Indonesia. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang

lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dimilikinya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang atas hak tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Perbuatan hukum pendaftaran tanah adalah suatu peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang dan bukannya hanya sekedar tindakan administrasi belaka. Hak keperdataan adalah merupakan hak asasi seseorang manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam ikatan hubungan kemasyarakatan.³⁰

Pitlo dalam bukunya "Het System Van Het Nederlands Privaatrecht" halaman 36 yang dikutip oleh Bachtiar Effendi menyatakan bahwa pada saat di lakukan pendaftaran tanah maka hubungan pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum. Sejak saat itu pulalah pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud untuk mana ia menjadi terikat dan wajib menghormati hak tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari kepatuhan. Dari hal ini dapat kita lihat betapa pentingnya arti pendaftaran tanah dalam hubungannya dengan hak keperdataan seorang anggota masyarakat.³¹

Di bawah ini akan diketengahkan beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh banyak negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut :

1. Sistem Torrens

Sesuai dengan namanya sistem ini diciptakan oleh Sir Robert Torrens, putra dari salah satu pendiri koloni di Australia Selatan. Jadi sistem Torrens ini berasal dari Australia Selatan. Adapun sistem Torrens ini lebih terkenal dengan nama "The Real Property Act" atau

³⁰ Bachtiar Effendi, op. cit, hal 29

³¹ Ibid, hal. 30.

“Torrens Act” yang mulai berlaku di Australia Selatan sejak tanggal 1 Juli 1853. Sistem Torrens ini sekarang dipakai di Kepulauan Fiji, Canada, Negara Bagian Iowa Amerika Serikat, Yamaika Trinidad, Brazilia, Aljazair, Tunisia, Konggo, Spanyol, Denmark, Norwegia dan Malaysia. Dalam memakai sistem Torrens ini, negara-negara tersebut melihat pengalaman-pengalaman dari negara-negara lain. Jadi dalam detailnya agak menyimpang dari sistem aslinya tetapi pada hakekatnya adalah Sistem Torrens yang disempurnakan dengan tambahan-tambahan dan perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing pada negara tersebut, dan pada dasarnya adalah sama yakni The Real Property Act.

Kelebihan dari sistem Torrens jika dibandingkan dengan Sistem Negatif, menurut penciptanya Sir Robert Torrens adalah sebagai berikut :

1. Ketidakpastian diganti dengan kepastian.
2. Biaya-biaya peralihan berkurang dari “pound” menjadi “shiling” dan waktu dari “bulan” menjadi “hari”.
3. Ketidakjelasan dan terbelinya uraian menjadi singkat dan jelas.
4. Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya.
5. Penipuan sangat dihalangi.

6. Banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah, telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.
7. Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.

Adapun sertifikat tanah menurut sistem Torrens ini merupakan alat bukti yang pemegangan hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terkecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperolehnya dengan cara penipuan.³²

2. Sistem Positif

Menurut sistem positif ini, apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.

Fungsi daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan secara sempurna bahwa nama orang yang terdaftar dalam buku tanah sudah tidak dapat dibantah lagi, sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sebenarnya daripada tanah yang bersangkutan.³³

Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.

Pejabat-pejabat balik nama dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka harus meneliti apakah hak yang akan didaftarkan atau dipindahkan tersebut dapat didaftarkan, meneliti tentang identitas para pihak, wewenangnya dan apakah

³² Ibid, hal. 30-32.

³³ Bachtiar Effendi, op. cit hal. 32.

formalitas-formalitas yang disyaratkan untuk itu telah dipenuhi atau tidak.

Menurut Sistem Positif ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari Sistem Positif ini adalah :

1. Adanya kepastian dari buku tanah;
2. Peranan aktif dari Pejabat Balik Nama Tanah;
3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti orang awam.

Dengan demikian, Sistem Positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendatipun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah pemilik yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak ketiga yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut Sistem Positif ini mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut tidak benar.

3. Sistem Negatif

Menurut sistem negatif ini ialah bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan. Adapun azas perolehan hak atas tanah menurut sistem negatif ini adalah azas *Memo Plus Yuris* yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya. Ciri pokok sistem negatif ini ialah hak pendaftaran tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat

untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya.³⁴

Ciri pokok lainnya dari sistem Negatif ini ialah bahwa Pejabat Balik Nama Tanah berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Dengan diberlakukannya UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diletakkan suatu kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah ini, sistem apakah yang dianut oleh UUPA dari beberapa sistem tersebut.

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP 24/1997 adalah sistem negatif yang mengandung sistem positif. Sistem publikasinya bukan sistem murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pasal 23 ayat (2) UUPA : "Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut."

³⁴ Ibid, hal. 33.

Pasal 32 ayat (2) UUPA : “Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta habisnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Pasal 38 ayat (2) UUPA : “Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Dalam sistem publikasi negatif yang murni tidak akan ada pernyataan demikian. Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Sehingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar. Baik dalam pembuatan hukum satu hari, maupun dalam berperkara di pengadilan. Demikian juga data yang dimuat dalam sertifikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Tetapi biarpun demikian sistemnya juga bukan positif. Dalam sistem positif data yang disajikan dijamin kebenarannya. Bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Data yang dimuat dalam register mempunyai data pembuktian yang mutlak.

Bahwa sistem publikasinya bukan sistem positif, ternyata juga dari apa yang dinyatakan dalam Penjelasan Umum PP 10/1961.

Pendaftaran tidak menghasilkan suatu indefeasible title. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum C/7: Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat hal dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam Peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif.

b. Azas-azas Pendaftaran tanah

Menurut Pasal 2 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang terakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

4. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah:

“Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftarkan, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftarkan.”³⁵

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang penting bukan hanya dasar permulaan, tetapi juga pemeliharaan (*bijhouding*). Oleh karena itu maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 (PP Nomor 24 tahun 1997) juga memuat ketentuan-ketentuan yang bertujuan agar setiap perubahan yang

³⁵ Ibid, hal. 461

terjadi kemudian dapat pula dicatat dalam daftar buku tanah (termasuk sertifikat) dan daftar lainnya. Dengan demikian maka tata usaha pendaftaran tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya. Hal ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yaitu asas mutakhir sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perubahan mungkin mengenai :

1. Haknya.
2. Subjeknya.
3. Tanahnya.

Ad. 1. Perubahan mengenai hak.

Perubahan mengenai haknya terjadi misalnya hak itu hapus, dibebani atas tanah lainnya, dibebani hak jaminan atau dalam keadaan sita konventoir.

Ad. 2. Perubahan mengenai subjeknya.

Perubahan mengenai yang mempunyai hak terjadinya misalnya karena warisan, jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat ataupun karena tanahnya dilelang. Perubahan mengenai yang empunya bisa terjadi juga jika ia berganti nama, berada dalam pengampunan atau berubah kewarganegaraannya.

Ad. 3. Perubahan mengenai tanahnya.

Perubahan mengenai tanahnya, misalnya terjadi pemisahan tanah yang bersangkutan menjadi dua kesatuan baru atau lebih. Perubahan ini juga bisa berupa penggabungan dua bidang tanah hak atau lebih menjadi satu.

Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis diatur secara rinci dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997, yaitu :

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. Pembebanan hak tanggungan;
- e. Peralihan hak tanggungan;
- f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
- g. Pembagian hak bersama;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik diatur dalam Pasal 94 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 berupa :

- a. Pemecahan bidang tanah
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan sebagaimana yang ditentukan

dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini (Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997).

5. Sertifikat Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal demikian dapat kita ketahui dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 19 ayat (1) UUPA: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 19 ayat (2) UUPA: “Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Pasal 19 ayat (3) UUPA: “Pendaftaran diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.”

Pasal 19 ayat (4) UUPA ; “Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran-pembayaran tersebut.”

Dengan melihat ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, khususnya ayat 1 dan 2, maka akibat hukum dari pendaftaran tanah ini adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” itu. Dijelaskan, bahwa sertifikat merupakan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) tersebut bukan hanya berlaku bagi sertifikat yang diterbitkan berdasarkan PP 24/1997 yang mulai berlaku dalam 8 Oktober 1997. Menurut Pasal 64 ketentuan-ketentuan PP 24/1997 juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961. Maka ketentuan Pasal 32 ayat (1) berlaku juga bagi sertifikat-sertifikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran menurut PP 10/1961.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hal tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa : dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

C. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 1 angka 10 disebutkan, bahwa :

“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.”³⁶

³⁶ Ibid, hal. 428

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan satu upaya bagi pemerintah dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum bidang pertanahan secara lebih cepat terpenuhi sebagaimana dalam amanat pendaftaran tanah yang terdapat dalam UUPA.

Sebelum Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang merupakan tindak lanjut perintah Pasal 19 ayat 1 UUPA terlebih dahulu muncul Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, baik secara sporadik maupun secara sistematis.

Pendaftaran secara sistematis didasarkan pada Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 tahun 1981 yaitu mengatur tentang Proyek Operasi Nasional (PRONA), yaitu suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh Pemerintah dalam bidang pertanahan, berupa Pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.

PRONA ditunjukkan kepada golongan masyarakat ekonomi lemah sedangkan bagi masyarakat yang tidak/kurang mampu mereka dibebaskan oleh Undang-Undang (tidak dibebani biaya, Pasal 19 UUPA ayat 3). Namun dalam perkembangan PRONA diperuntukkan bagi badan hukum keagamaan, sosial dan lembaga pendidikan.

Adapun penanggung jawab PRONA untuk seluruh wilayah Indonesia adalah Menteri Dalam Negeri, sedangkan pimpinan proyek untuk tingkat provinsi adalah Kepala Direktorat Agraria sebagaimana dinyatakan dalam SK MENDAGRI RI No. SK 107/DJA/1981 tentang Penunjukan Pimpinan dan Bendaharawan Proyek Operasi Nasional Agraria Tingkat Provinsi dan Kabupaten/Kotamadya Seluruh Indonesia.

Seperti halnya PP No. 10 tahun 1961, pendaftaran tanah tetap dilaksanakan melalui sporadik dan sistematis, namun untuk pendaftaran secara sistematis tidak lagi melalui PRONA melainkan dengan AJUDIKASI. (PP No. 24 tahun 1997).

“Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 angka 8).”³⁷

Sama halnya dengan PRONA, AJUDIKASI mengisyaratkan pengerjaan dilakukan secara kolektif dengan target waktu yang telah ditetapkan. Hal ini dimaksudkan supaya penyelesaian bisa lebih cepat.

Sebelum dimulai kegiatan AJUDIKASI, maka terlebih dahulu dibentuk panitia AJUDIKASI. Panitia terdiri atas seorang ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan dan tiga atau empat orang anggota yaitu : seorang pegawai Kantor Pertanahan yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah, seorang pegawai Kantor Pertanahan yang mempunyai pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, seorang yang ketiga (keempat) adalah kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan seorang pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuk.

Dalam melakukan tugasnya Panitia dibantu oleh tiga satuan tugas, yaitu :

1. Satuan tugas pengukuran dan pemetaan.
2. Satuan tugas pengumpulan data yuridis.
3. Satuan tugas administrasi.

Masing-masing satuan tugas terdiri atas sejumlah petugas. Dalam prakteknya tempat bekerjanya Panitia AJUDIKASI menempati suatu kantor pertanahan kecil.

³⁷ Ibid, hal. 438

Sebelum kegiatan proyek dilakukan maka diadakan penyuluhan hukum yang dilakukan secara bersama-sama dengan Kepala Kantor Pertanahan, Pejabat BPN dan Petugas Kecamatan/Pemerintah Desa/Kelurahan. Penyuluhan dimaksud untuk memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah bahwa di Desa tersebut akan diadakan pendaftaran tanah secara sistematis.

Setelah pembuatan peta pendaftaran kemudian dilakukan pengumuman selama dua bulan. Jika sewaktu dalam pengumuman tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan, maka peta pendaftaran tersebut dapat disahkan dan selanjutnya dapat diproses di kantor pertanahan hingga diterbitkan suatu sertifikat hak atas tanah. Untuk besarnya biaya pelaksanaan PRONA sebagaimana diatur dalam SK MENDAGRI No. 220 tahun 1981. Karena penelitian ini fokusnya adalah pendaftaran tanah secara Sporadik maka pendaftaran tanah secara Sistematis tidak akan dibahas lebih lanjut.

D. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas dasar permintaan bagi para pihak yang berkepentingan. Boedi Harsono memberikan batasan pengertian pendaftaran tanah secara sporadik sebagai berikut :

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.³⁸

Hal ini mengisyaratkan bahwa proses pendaftaran tanah secara sporadik sebagai jawaban permintaan dari para pemilik tanah yang ingin mendapatkan alat

³⁸ Boedi Harsono, op. cit, hal. 74.

bukti kepemilikan tanah. Karena inisiatifnya datang dari diri sendiri, maka dalam pendaftaran secara sporadik pemilik tanah selalu dituntut lebih aktif dalam mengurus permohonan sertifikat tanah miliknya, karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri atau meminta bantuan pada pihak lain (PPAT). Bagi para pemohon harus melengkapi syarat-syarat guna keperluan permohonan hak atas tanah.

Pendaftaran tanah secara sporadik ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan selalu bertambah banyak permintaan untuk mendaftarkan secara individu dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, sehingga makin meningkat kegiatannya. Ini sebagai akibat wujud Pembangunan Nasional khususnya di bidang hukum yang makin merasakan pentingnya hukum.

Pendaftaran tanah secara sporadik terbagi dalam dua macam, yaitu :

- a. Suka rela (voluntary Initial Registration), yaitu pendaftaran tanah dilakukan bilamana pemilik tanah belum merasa atau tidak tersangkut dalam pembuatan hukum. Sehingga seseorang mendaftarkan tanah karena menyadari betapa pentingnya memiliki alat bukti yang berupa sertifikat bila sewaktu-waktu dibutuhkan.
- b. Wajib (Compulsary Initial Registration), yaitu pendaftaran tanah wajib dilakukan seseorang karena sedang melakukan perbuatan hukum atas tanahnya.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam pendekatan ini adalah pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pendaftaran tanah hak milik.

Sedangkan pendekatan empiris “ ... menurut konsepsi kedua ini pencarian norma-norma hukum positif berarti pencarian keajegan-keajegan empirik (empirical regularities) sehingga merupakan penelitian hukum yang sosiologis...”³⁹

Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.

³⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, “*Metodologi Penelitian Hukum*,” Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985, halaman 11.

B. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survei.⁴⁰ Lebih jauh penelitian ini berusaha untuk menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan-temuan di lapangan.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan.

D. Populasi dan Sampel

“populasi adalah keseluruhan obyek penelitian yang terdiri dari manusia, benda, tumbuhan, gejala-gejala, nilai test atau peristiwa-peristiwa sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu sebagai sumber suatu penelitian.”⁴¹

Populasi dalam penelitian ini adalah orang-orang yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah hak milik secara sporadik khususnya di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan.

“Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang diteliti.” Dengan kata lain, sampel adalah sebagian dari populasi yang jumlahnya lebih kecil dibandingkan dengan jumlah populasi yang jumlahnya lebih kecil dibandingk dengan jumlah populasi, yang di pandang representatif terhadap populasi tersebut. Untuk menentukan jumlah sampel dalam suatu penelitian ada aturan-aturan tertentu yang

⁴⁰ Altherhon & Klemmak dalam Irawan Soehartono, “*Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*.” Remaja Rosda Karya. 1999, Halaman 63.

⁴¹ Hadari Nawawi, “*Metodologi Penelitian Bidang Sosial*,” Jakarta : Gajah University Press, 1998, halaman 220.

harus dipatuhi dan dijadikan pedoman dalam setiap kegiatan penelitian.⁴²

Metode penentuan sampel dalam penelitian ini adalah teknik purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Dari desa tersebut diambil lima dusun. Dari masing-masing dusun diambil dua orang yang tanahnya sudah didaftar dan dua orang yang tanahnya belum didaftarkan, jadi seluruhnya ada dua puluh orang. Masing-masing dusun yang dijadikan sampel adalah sebagai berikut :

- a. Dusun Bóloh : - 2 (dua) orang yang tanahnya sudah didaftar
(sudah bersertifikat tanahnya).
- 2 (dua) orang yang tanahnya belum didaftarkan.
- b. Dusun Pejaren : - 2 (dua) orang yang tanahnya sudah didaftar
(sudah bersertifikat tanahnya).
- 2 (dua) orang yang tanahnya belum didaftarkan.
- c. Dusun Kayen : - 2 (dua) orang yang tanahnya sudah didaftar
(sudah bersertifikat tanahnya).
- 2 (dua) orang yang tanahnya belum didaftarkan.
- d. Dusun Kaluwan : - 2 (dua) orang yang tanahnya sudah didaftar
(sudah bersertifikat tanahnya).
- 2 (dua) orang yang tanahnya belum didaftarkan.
- e. Dusun Tlogomulyo : - 2 (dua) orang yang tanahnya sudah didaftar
(sudah bersertifikat tanahnya).
- 2 (dua) orang yang tanahnya belum didaftarkan.

⁴² Suhadi, "Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria," Surabaya: Usaha Nasional, 1992, halaman 75.

Selain itu untuk melengkapi data dalam penelitian ini dipilih nara sumber antara lain :

- a. Kepala Desa Boloh
- b. Sekretaris Desa Boloh
- c. Tokoh masyarakat yang ada di setiap dusun : Kepala Dusun Boloh, Kepala Dusun Pejaren, Kepala Dusun Kayen, Kepala Dusun Kaloan, Kepala Dusun Tlogomulyo.
- d. PPAT Camat (1 orang), karena di Kecamatan Toroh belum ada PPAT Notaris.
- e. Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan : 2 orang dari bagian pendaftaran tanah.

E. Teknik Pengumpulan Data

“Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yaitu dari perilaku masyarakat. Sedangkan data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.”⁴³

Data primer dan data sekunder adalah : “data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer berupa : norma dasar Pancasila, UUD 1945, UU, Yurisprudensi dan traktat dan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai peraturan organiknya. Bahan hukum sekunder berupa : rancangan peraturan perundang-undangan, buku-buku hasil karya para sarjana dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang

⁴³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *“Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat,”* Raja Grafindo, Jakarta, Halaman 12.

diteliti. Dan bahan hukum tertier berupa bibliografi dan indeks kumulatif.”⁴⁴

Dalam penelitian ini yang dijadikan data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dengan responden, yaitu masyarakat Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan yang mendaftarkan tanah hak miliknya secara sporadik. Sedangkan Kepala Desa, Camat selaku PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, juga para pejabat instansi yang terkait dengan masalah tersebut sebagai responden.

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan dengan cara wawancara baik cara terstruktur maupun tak struktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Materi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban informan dan situasi yang berlangsung.

“Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan (Questioner), catatan lapangan, dan rekaman tape recorder.”⁴⁵

Sedangkan data sekunder yang merupakan bahan primer yaitu meliputi :

1. Garis-Garis Besar Haluan Negara 1999 - 2004 (Tap. MPR No. IV/MPR/1999)

⁴⁴ Ronny Hanitidjo Soemitro, "Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri," Ghalia Indonesia, 1982.

⁴⁵ S. Nasution, "Metode Penelitian Naturalistik – Kualitatif". Bandung. Tarsito, 1992, Halaman 9.

2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
3. Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
4. Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.
5. Undang-Undang No. 55 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah.
6. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.
8. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.
9. Keputusan Presiden No. 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan.
10. Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.
11. Peraturan Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk data sekunder yang berupa bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang

meliputi : rancangan peraturan perundang-undangan, buku-buku hasil karya para sarjana, dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Artikel /Majalah Ilmiah.

1. Endang Sri Santi masalah-masalah hukum tentang *Oleh-Oleh Seminar Nasional Kebijakan Pertanahan Dalam Era Industrialisasi*, Majalah Fakultas Hukum UNDIP.
2. ----- *Aktualisasi Undang-Undang Pokok Agraria, Dalam Menunjang Otonomi Daerah*, Masalah-Masalah Hukum vol. XXX No. 3 Juli – September 2001.
3. IGN Guntur, *Proses Pergeseran Pola Pemilikan dan Penguasaan Tanah Pertanian (Studi Kasus di Desa Sayung, Demak)*. Bhumi No. 4 Tahun 2003 : 10 – 19.
4. Nur Hasan Ismail, *Otonomi Bidang Pertanahan : Reposisi Peranan Pusat dan Daerah dan Idiologi Politik Pertanahan*, Mimbar Hukum No. 34/II/2002 Fakultas Hukum UGM.
5. -----, *Konflik Pemanfaatan Tanah antara Pemda dan Masyarakat (Studi Kasus Pembangunan Pariwisata Parangtritis)*. Mimbar Hukum No. 35/VI/2000. Fakultas Hukum UGM.
6. Sudjito, *Pembangunan dan Perkembangan Hukum Tanah di Indonesia*, Mimbar Hukum No. 35/VI/2000 Fakultas Hukum UGM.
7. Upik Hamidah, *Pelaksanaan Penetapan Batas Tanah Pertanian Setelah Diberlakukannya Undang-Undang No. 56 PrP. Tahun 1960*, Justisia, No. 16 Tahun V 1997.

8. Yuliandri, *Tinjauan Terhadap Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Hukum Yustisia No. 7 Tahun V/1998/Universitas Andalas.

Sedangkan yang menjadi bahan hukum tertier dalam penelitian ini, meliputi : Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi II, Balai Pustaka, Jakarta, 1999, bibliografi, dan indeks kumulatif.

F. Analisis Data

a. Pengolahan data.

Setelah semua data dapat dikumpulkan dengan metode observasi dan interview, maka dilakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut :

1. Semua catatan dari buku tulis diedit, yaitu diperiksa dan dibaca sedemikian rupa. Hal-hal yang diragukan kebenarannya atau masih belum jelas, setelah dibandingkan antara yang satu dengan yang lainnya, dilakukan pertanyaan ulang kepada responden yang bersangkutan;
2. Kemudian setelah catatan-catatan itu disempurnakan kembali, maka dipindahkan dan ditulis kembali kedalam buku tulis yang kedua, dengan judul catatan hasil wawancara dari responden. Isi buku tulis kedua ini memuat catatan keterangan menurut nama-nama responden;
3. Selanjutnya setelah kembali dari lapangan, penulis mulai menyusun semua catatan keterangan, dengan membanding-

bandingkan antara keterangan yang satu dengan yang lain dan mengelompokkannya serta mengklasifikasikan data-data tersebut ke dalam buku ketiga, menurut bidang batas ruang lingkup masalahnya, untuk memudahkan analisis data yang akan disajikan sebagai hasil penelitian lapangan.

b. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

“Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.”⁴⁶

Pengertian dianalisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

“Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai permasalahan yang diteliti.”⁴⁷

Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

⁴⁶ Soerjono Soekanto, “op cit,” Halaman 12

⁴⁷ H.B. Sutopo, “*Metode Penelitian Hukum Kualitatif*,” Bagian II. UNS. Press. Surakarta. 1998. Halaman 37.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Gambaran Umum

a. Letak Lokasi Penelitian

Letak dan batas daerah yang menjadi obyek penelitian adalah di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Kandangan, sebelah selatan berbatasan dengan Desa Genengsari, sebelah barat berbatasan dengan Desa Plosoharjo dan sebelah timur berbatasan dengan Desa Tunggak.

b. Kondisi Geografis

Desa Boloh terletak pada ketinggian 41 meter dari permukaan air laut. Topografi daratan, Desa Boloh termasuk dataran rendah. Suhu rata-rata Desa Boloh adalah $\pm 30^{\circ} \text{C}$.

c. Orbitrasi Jarak dari Pusat Pemerintahan

Desa Boloh berjarak 8 Km dari pusat pemerintahan Kecamatan Toroh. Dari Desa Boloh kota kecamatan arahnya Barat Daya. Jarak dari Ibukota Kabupaten 12 Km ke Utara. Jarak dari Ibukota Provinsi 75 Km, dari Desa Boloh ke arah Barat. Sedang Ibukota Negara berjarak 675 Km ke sebelah Barat.

d. Luas Daerah Wilayah Desa Boloh

Luas tanahnya daerah Desa Boloh adalah 85.190 Hektar dengan perincian sebagai berikut :

1. Tanah sawah, terdiri dari tanah sawah tadah hujan 292 Ha, tanah sawah dengan irigasi teknis 10 Ha.
2. Tanah kering.
Pekarangan bangunan 182 hektar, Tegalan/Kebunan 164 hektar.
Hutan Negara 187 hektar, tanah lain seperti sungai, jalan, kuburan, saluran 10 hektar.

e. Sarana Perekonomian

Pasar Umum ada satu buah yang letaknya di tengah desa di sebelah Utara jalan pertigaan yang menghubungkan dengan Desa Plosoharjo dan Desa Tunggak yang membujur ke Utara. Sebelah Timur jalan yang ke Utara terletak Balai Desa dan kantor desa. Di dalam lokasi balai desa tersebut terdapat satu buah kantor Bank Kredit Desa. Di sebelah Timur Kantor Desa terdapat satu buah Kantor Bank Rakyat Indonesia Unit Desa Boloh. Di Desa Boloh terdapat \pm 30 kios, sebagian besar terdapat dipasar desa. Disamping itu didalam lokasi Kantor Desa juga ada satu buah lumbung desa. Untuk melihat lokasi Desa Boloh dapat dilihat dari peta Desa Boloh yang ada pada lampiran.

f. Sarana Pendidikan

Desa Boloh terdiri dari lima buah Dusun yaitu : Dusun Boloh, Dusun Tlogomulyo, Dusun Kaluwan, Dusun Pejaren dan Dusun Kayen. Di Dusun Kaluwan di lewati jalur kereta api Jakarta Surabaya membujur dari Barat ke Timur. Di Desa Boloh terdapat 4 buah Taman Kanak-Kanak yang tersebar di setiap Dusun dengan lima orang guru dan 123 orang murid. Jumlah Sekolah Dasar ada 5 buah terdiri dari 4 buah Sekolah Dasar Negeri yang tersebar disetiap dusun dan 1 buah Madarasah Ibtidaiah Swasta yang terletak di Dusun

Pejaren, dengan 25 orang guru dan 950 orang murid. Jumlah Sekolah Menengah Tingkat Pertama ada 2 buah terdiri dari 1 buah Sekolah Menengah Pertama Negeri yaitu SMPN 1 Toroh yang ada di sebelah Timur Desa di jalur jalan Plosoharjo Tunggak, dan sebuah Madarasah Tsanawiyah Swasta yaitu MTs YPI di Dusun Pejaren 21 guru dan 400 murid. SLTA dan Perguruan Tinggi tidak ada di Desa Boloh.

g. Jumlah Perusahaan

Industri Besar tidak ada di Desa Boloh. Industri Kecil ada satu buah yaitu Industri Mebel. Industri rumah tangga ada 20 buah. Warung makan ada 10 buah, yang tersebar dipenjuru desa.

2. Tinjauan Tentang Data Dinamis Lokasi Penelitian

- a. Keadaan penduduk Desa Boloh sampai dengan bulan November 2003 dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL 1.
Jumlah Penduduk Desa Boloh

No.	PERINCIAN	Warga Negara RI		Orang Asing		Jumlah		
		L	P	L	P	L	P	L + P
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Penduduk awal bulan ini	4132	3938	-	-	4132	3938	8070
2.	Kelahiran bulan ini	6	2	-	-	6	2	8
3.	Kematian bulan ini	3	1	-	-	3	1	4
4.	Pendatang bulan ini	-	-	-	-	-	-	-
5.	Pindah bulan ini	1	-	-	-	1	-	1
6.	Penduduk akhir bulan ini	4134	3939	-	-	4134	3939	8073

MUTASI	DATANG			PINDAH		
	L	P	JML	L	P	JML
1. Antar Desa / Kel	-	-	-	-	-	-
2. Antar Kecamatan	-	-	-	-	-	-
3. Antar Kabupaten	-	-	-	-	-	-
4. Antar Provinsi	-	-	-	1	-	1
J U M L A H						

Sumber : Monografi Desa Boloh bulan November 2003

Jumlah Kepala Keluarga : 2157 .KK

TABEL 2
Penduduk Dalam Kelompok Umur dan Kelamin

Kelompok Umur	Laki – Laki	Perempuan	Jumlah
1	2	3	4
0 - 4	446	449	895
5 - 9	439	417	473
10 - 12	428	404	832
15 - 19	267	218	485
20 - 24	224	284	508
25 - 29	202	281	483
30 - 39	481	499	980
40 - 49	572	410	982
50 - 59	488	445	933
60 keatas	570	448	1018
Jumlah	4134	3939	8073

Sumber : Monografi Desa Boloh bulan November 2003

TABEL 3
Mata Pencaharian Untuk Umur 19 Keatas

No.	Mata Pencaharian	Jumlah	
1.	Petani sendiri	2058	orang
2.	Buruh tani	2056	orang
3.	Nelayan pencari ikan	-	orang
4.	Pengusaha	55	orang
5.	Buruh industri	218	orang
6.	Buruh bangunan	985	orang
7.	Pedagang	23	orang
8.	Pengangkutan	15	orang
9.	Pegawai Negeri Sipil / ABRI	237	orang
10.	Pensiunan	35	orang
11.	Lain-lain	-	orang
	JUMLAH	5682	orang

Sumber : Monografi Desa Boloh bulan November 2003

TABEL 4
Penduduk Menurut Pendidikan untuk Umur 5 Tahun Keatas

No.	Mata Pencaharian	Jumlah	
1.	Tamat Akademi / Perguruan Tinggi	54	orang
2.	Tamat SLTA	643	orang
3.	Tamat SLTP	1189	orang
4.	Tamat SD	3912	orang
5.	Tidak tamat SD	2074	orang
6.	Belum tamat SD	-	orang
7.	Tidak sekolah	-	orang
	JUMLAH	7872	orang

Sumber : Monografi Desa Boloh bulan November 2003

B. Praktek Camat Selaku PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Pontianak.

B.1. Kedudukan dan Fungsi Camat Selaku PPAT Sementara.

Keberadaan Camat selaku PPAT Sementara di kenal luas di Kabupaten Pontianak, baik oleh masyarakatnya maupun pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuat akta otentik. Kehadirannya terasa sangat penting di tengah proses pembangunan di Kabupaten Pontianak, terutama pembangunan di bidang hukum khususnya hukum pertanahan dalam rangka menciptakan jaminan kepastian hukum di masyarakat dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan hasil penelitian penulis dapat diketahui bahwa dari empatbelas kecamatan yang ada dalam lingkungan Pemerintah Kabupaten Pontianak, terdapat sepuluh Camat yang menjabat sebagai PPAT Sementara, masing-masing Camat tersebut dapat dilihat pada tabel 3 sebagai berikut :

Tabel 3
Camat Sebagai PPAT Sementara
Di Kabupaen Pontianak

No	Kecamatan	Camat / PPAT Sementara
1.	Mempawah Hilir	Gusti Hadriyani, S.sos
2.	Kuala Mandor	Mohamad Saleh, S.sos
3.	Siantan	Drs. Nuradi
4.	Sungai Pinyuh	H.Ibrahim, S.IP
5.	Sungai Ambawang	H.Tommy.As,SH
6.	Rasau Jaya	Sudiono Supianto,S.Sos
7.	Batu Ampar	Pardjo Sudiono, S.Sos
8.	Sungai Kunyit	Drs.H.Mochrizal
9.	Sungai Raya	Drs. Fauzi Kasim
10.	T o h o	TH. C. Leydianto, S.IP

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kabupetn Pontianak, Tahun 2004

Berdasarkan data pada tabel di atas diperoleh suatu gambaran bahwa diangkatnya Camat di sepuluh Kecamatan tersebut di atas sebagai PPAT Sementara Kabupaten Pontianak, menurut Jayadi Daeng Musa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, karena jumlah PPAT Notaris belum mencukupi. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menyatakan bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT dapat menunjuk Camat sebagai PPAT Sementara.

Dari hasil penelitian penulis bahwa dari luasnya wilayah yang ada di Kabupaten Pontianak dengan jumlah penduduk 658.722 jiwa² yang tersebar di empatbelas kecamatan tentulah tidak bisa dilaksanakan oleh PPAT-Notaris, dimana sampai saat ini jumlah PPAT-Notaris di Kabupaten Pontianak hanya berjumlah delapan orang dan hanya di kecamatan yang penduduknya padat dan dekat dengan keramaian kota serta daerah perindustrian dan Camat Selaku PPAT Sementara berjumlah sepuluh orang jadi semuanya adalah delapan belas orang.

Berdasarkan jumlah PPAT tersebut di atas jika dibanding dengan jumlah penduduk Kabupaten Pontianak, menurut peraturan yang berlaku yang mengatur formasi dari PPAT di suatu wilayah sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1996, maka idealnya jumlah rasio PPAT-Notaris dengan jumlah penduduk adalah 1 : 80.000 jiwa untuk daerah yang kurang padat penduduk dan 1 : 40.000 jiwa untuk daerah padat penduduk.³

Di Kabupaten Pontianak secara maksimal rasio ideal PPAT Notaris adalah 1 : 80.000 jiwa penduduk. Hal ini disebabkan masih

²*Ibid*, hal 69

³ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, Juni 2004.

belum padatnya jumlah penduduk yang mendiami wilayah Kabupaten Pontianak, sehingga dengan maksimal rasio PPAT dengan jumlah penduduk ini, maka perbuatan hukum untuk memperoleh akta otentik peralihan hak atas tanah dapat berjalan dengan baik di daerah kerja masing-masing PPAT.

Dengan demikian, mengingat pentingnya kedudukan dan fungsi seorang PPAT untuk pelayanan masyarakat untuk kegiatan di bidang hukum pertanahan terutama dalam hal pembuatan akta peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah, tukar-menukar dan lain-lain, maka peranan Camat selaku PPAT Sementara masih sangat dibutuhkan, terutama untuk wilayah yang formasi PPAT Notarisnya masih belum terpenuhi.

Lebih lanjut Jayadi Deang Musa menyatakan, bahwa kondisi, letak geografis dari Kabupaten Pontianak yang cukup luas sehingga dari di antara satu kecamatan dengan kecamatan lain terdapat jarak yang cukup jauh, sehingga pelayanan terhadap masyarakat yang membutuhkan jasa PPAT akan lebih optimal dengan keberadaan Camat selaku PPAT Sementara. Akses masyarakat lebih relatif cepat untuk menjangkau ibu kota kecamatan dibandingkan pusat kota tempat Notaris - PPAT berkantor.

Harus diakui, bahwa keberadaan Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak adalah sangat membantu

masyarakat dalam mengurus pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang ada di kecamatannya. Oleh karena itu berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa dari empat belas kecamatan sebagaimana telah disebutkan di atas ada empat kecamatan dimana Camat tersebut tidak menjabat selaku PPAT Sementara, karena keempat kecamatan tersebut adalah dua kecamatan sudah ada PPAT Notaris, sedangkan dua kecamatan ada penggantian Camat / mutasi jabatan Camat, menurut ketentuan peraturan yang berlaku maka terhadap penggantian pejabat Camat di wilayah tersebut maka pejabat baru tidak otomatis menjadi PPAT.

B.2. Proses Pembuatan Akta Tanah di hadapan Camat selaku PPAT

Di dalam peralihan hak atas tanah dianggap sah apabila dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, hal ini merupakan suatu akibat setelah diberlakukannya PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Jadi disini akta PPAT merupakan syarat mutlak bagi adanya peralihan hak atas tanah, artinya peralihan hak atas tanah tidak dapat dibuktikan dengan pengakuan dari para pihak saja.

Akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah merupakan suatu syarat mutlak untuk dapat dilakukan Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak. Sehingga masyarakat dapat

melakukan peralihan hak atas tanah dihadapan Camat sebagai PPAT Sementara.

Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak, yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah :

1. Gusti Hadriyani, S.Sos. Camat Mempawah Hilir;
2. Drs. Fauzi Kasim, Camat Sungai Raya.
3. Drs. Nuradi, Camat Siantan.
4. H. Tommy As, SH, Camat Sungai Ambawang.
5. Drs. H. Mochrizal, Camat Sungai Kunyit
6. H. Ibrahim, S.IP, Camat Sungai Pinyuh.

Dari hasil wawancara dengan enam Camat tersebut diatas dapat diketahui bahwa pelaksanaan tugas mereka sebagai PPAT Sementara adalah setelah dilakukan pengangkatan dan pengambilan sumpah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, yaitu dengan cara mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT untuk wilayah kerjanya. Oleh karena itu barulah Camat tersebut sah secara hukum melakukan kegiatan peralihan hak atas tanah.

Adapun hasil penelitian penulis mengenai banyaknya masyarakat yang mengadakan peralihan hak atas tanah selama

Tahun 1999 -2003, di enam kecamatan tersebut dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 4

Jumlah Pembuatan Peralihan Hak Atas Tanah Yang ditangani oleh Camat Sebagai PPAT Sementara Selama Tahun 1999-2003

No	Kecamatan	Jual Beli	Hibah	Tukar Menukar	Pembagian Hak Bersama	Lain-lain
1.	Mempawah Hilir	258	4	-	-	-
2.	Sungai Raya	854	6	-	-	-
3.	Siantan	226	-	-	-	-
4.	Sei.Ambawang	205	5	-	-	-
5.	Sungai Kunyit	156	-	-	-	-
6.	Sungai Pinyuh	371	10	-	-	-

Sumber : Data lapangan yang telah diolah, Tahun 2004

Dari tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa tabel 4 menyatakan masih banyak masyarakat percaya terhadap Camat sebagai PPAT Sementara dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Meskipun perbuatan hukum yang banyak dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk jual beli dan hibah lebih mendominasi dalam hal jumlah jika dibandingkan dengan perbuatan hukum dari obyek peralihan hak atas tanah lainnya. Jika dicermati bahwa ke lima bentuk perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang terdapat di dalam tabel

maka hanya jual beli yang sering dilakukan di hadapan Camat selaku PPAT Sementara.

Berdasarkan penjelasan di atas maka jelas bahwa keaktifan praktek Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak hanya terbatas pada peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli dan hibah. Jual beli dan hibah itupun hanya terbatas pada hak milik atas tanah. Disamping itu juga bahwa pembuatan akta dibandingkan sebelum adanya PPAT-Notaris di wilayah Kabupaten Pontianak makin hari makin menurun jumlahnya.⁴

Dari data penelitian yang telah dilakukan terhadap responden Camat tersebut di atas, bahwa menurunnya jumlah pembuatan akta tanah oleh masyarakat dihadapan Camat selaku PPAT Sementara adalah kerana disebabkan oleh kata "Sementara", dimana masyarakat menilai bahwa Camat selaku PPAT tersebut sifatnya hanya Sementara sehingga kurang menjamin kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya. Disamping itu Camat juga menyadari bahwa menurunnya kepercayaan masyarakat tersebut adalah karena kurangnya sosialisasi kepada masyarakat tentang kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara tersebut.

⁴Wawancara dengan enam Camat Kabupaten Pontianak pada tanggal 18-25 Juni 2004.

Menurut hemat penulis bahwa menurunnya jumlah pembuatan akta tanah di hadapan Camat selaku PPAT Sementara disebabkan banyak hal antara lain proses pembuatan akta tanah atau peralihan hak atas tanah masyarakat tidak dilakukan oleh Camat sendiri, tetapi menyerahkan kepada staf Camat yang bekerja hanya berdasarkan pengalaman dan tidak pernah mendapat pendidikan khusus tentang PPAT. Jabatan Camat selaku PPAT ini oleh Camat dianggap sebagai pekerjaan tambahan, sehingga sistem birokrasi dan manajemen pelayanannya berjalan ditempat dan tidak ada usaha untuk meningkatkan kualitas pelayanan. Disamping itu juga bahwa jabatan Camat tidak tetap, jika diperlukan oleh Pemerintah Daerah akan diganti dengan pejabat baru atau mutasi di kecamatan lain sehingga pelayanan kepada masyarakat dalam peralihan hak atas tanah kurang efektif.

Beda dengan PPAT-Notaris bahwa proses peralihan hak atas tanah makin hari kualitasnya semakin meningkat, sehingga jumlah pembuatan akta tanah meningkat.

Oleh karena itu sebelum membuat suatu akta seorang PPAT harus memikirkan bahwa produk yang akan dihasilkan nanti adalah akta otentik untuk mendapatkan stempel otentisitas harus dipenuhi syarat-syarat tertentu baik menyangkut subyek, obyek dan formalitas dari perjanjian yang akan dibuat, maka dari itu proses pembuatan akta oleh PPAT menurut ketentuan perundang-undangan dapat dibagi menjadi

tiga tahap kegiatan yaitu tahap sebelum (*persiapan pembuatan akta*), pada saat (*pelaksanaan pembuatan akta*) dan setelah pembuatan (pendaftaran ke kantor pertanahan).

Adapun tahap-tahap dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Persiapan Pembuatan akta

Dalam praktek, persiapan pembuatan akta oleh PPAT Sementara dilakukan dengan cara mengumpulkan data yuridis yang menyangkut subyek (para pihak) serta data yuridis dari sertifikat tanah (obyek peralihan hak atas tanah).

Berdasarkan data yuridis yang dikumpulkan PPAT Sementara dapat mengetahui berwenang atau tidaknya para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta alas haknya, sehingga dapat memberikan keputusan untuk menerima atau menolak pembuatan akta tersebut.

Menurut Boedi Harsono,⁵ keputusan untuk menerima atau menolak pembuatan akta itulah yang merupakan keputusan PPAT sebagai pejabat Tata Usaha Negara (TUN).

Menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 04-1198 tertanggal 1 April 1999 aspek

⁵Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, Tahun 2003, hal 436.

dari perbuatan hukum yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT yaitu :

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta ;
- b. Mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya ;
- c. Mengenai identitas para pihak penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT Sementara bahwa praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah tahap sebagaimana dijelaskan tersebut diatas sebagai berikut :

1) Pengajuan Permohonan Pembuatan akta oleh Para Pihak

Para pihak yang memiliki hak atas tanah dan mempunyai kepentingan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain diwajibkan untuk mengajukan permohonan terlebih dahulu, baik secara lisan maupun tertulis kepada PPAT, yang mana hak atas tanahnya berlokasi atau terdapat dalam daerah kerja seorang PPAT Sementara. Permohonan pembuatan akta oleh para pihak dapat diajukan sendiri secara langsung oleh yang bersangkutan atau dapat diwakilkan kepada pihak lain sebagai wakil atau kuasanya dengan menunjukkan surat kuasa dari pemilik hak atas tanah pada saat menghadap untuk mengajukan permohonan

pembuatan akta yang langsung diajukan ke Kantor Camat selaku PPAT Sementara yang ada di wilayah pemilik hak atas tanah.

Kalau perbuatan hukumnya berupa jual beli maka yang mengajukan permohonan adalah penjual atau kuasanya, kalau perbuatan hukumnya berupa hibah maka yang mengajukan permohonan kepada Camat selaku PPAT Sementara adalah penghibah atau pihak pemilik hak atas tanah yang menghibahkan tanah yang bersangkutan kepada pihak lain atau kuasanya dengan obyek hibah berupa hak milik.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, para pihak jarang menggunakan jasa pengecara sebagai kuasa hukumnya walaupun memakai kuasa hukum itu cukup diwakili atau berasal dari pihak mereka sendiri, karena para pihak merasa lebih mendapatkan kejelasan jika mereka sendiri tanpa kuasa yang melaksanakan peralihan hak atas tanah disamping adanya keengganan para pihak untuk menambah beban pengeluaran dengan harus membayar sejumlah honor pada pengecara sebagai kuasa hukumnya.

2) Pemeriksaan sertifikat di Kantor Pertanahan setempat.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang akan dialihkan oleh para pihak, maka sebelum melakukan

pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, Camat selaku PPAT Sementara wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Pemeriksaan sertifikat sebagaimana dimaksud diatas adalah sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Untuk keperluan itu harus diperlihatkan sertifikat aslinya. Ada 3 (tiga) kemungkinan hasil dari pemeriksaan tersebut yaitu :

Pertama, apabila sertifikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat : "PPAT (nama PPAT yang bersangkutan).....telah minta pengecekan sertifikat kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan".

Kedua, apabila sertifikat yang ditunjukkan ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut, dibubuhkan cap dan tulisan

dengan kalimat "sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kemudian diparaf".

Ketiga, apabila ternyata sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, maka kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan (dalam surat tersendiri). Pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu apapun.

PPAT wajib menolak pembuatan akta yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (sertifikat palsu) atau data yang dimuat di dalamnya tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

3) Memenuhi syarat-syarat formal oleh para pihak

Syarat-syarat format suatu akta dijadikan sebagai syarat mutlak untuk dipenuhi para pihak sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah yakni syarat-syarat sesuai dengan jenis perbuatan hukumnya (misal dalam perjanjian), adapun syarat-syarat tersebut terdiri dari :

- a. Surat permohonan peralihan hak yang ditandatangani pemegang hak atas tanah atau kuasanya dengan disertai suat kuasa tertulis.
- b. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak dan penerima hak, bukti identitas ini berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, yang membuktikan kewarganegaraan Indonesia yang bersangkutan.
- c. Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dialihkan dan sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak.
- d. Bukti Pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun berjalan untuk tanah yang akan alihkan.
- e. Bukti Pelunasan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana yang dikehendaki oleh Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 mengenai Bea terutang.
- f. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 48 Tahun 1994 jo PP Nomor 27 Tahun 1996 mengenai Pajak Terutang.

Secara umum keenam persyaratan di atas diberlakukan oleh Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak dan menjadi standar persyaratan yang harus dipenuhi, tetapi dalam hal

sebab tertentu persyaratan tersebut dapat berlaku fleksibel misalnya jika bukti identitas berupa KTP dimiliki oleh para pihak atau salah satu pihak, maka dapat diganti dengan KTP Sementara yang dikeluarkan oleh Kelurahan atau Kepala Desa.

Dalam hal hak atas tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukumnya belum terdaftar pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Pontianak, maka pihak pemegang hak atas tanah dapat melaksanakan peralihan hak atas tanah dengan cara melengkapi dokumen-dokumen persyaratan sebagaimana disebutkan diatas ditambah surat permohonan untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak yang bersangkutan untuk pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak nantinya diberikan tanda penerimaan kepada PPAT Sementara sebagai bukti telah diterimanya berkas yang bersangkutan.

2. Pelaksanaan Pembuatan Akta

Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT Sementara, secara garis besar diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997,

Disamping itu dalam Pasal 102 pada peraturan yang sama sebagaimana disebutkan di atas ditentukan bahwa akta PPAT harus dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan pihak - pihak yang bersangkutan diberikan salinannya. Oleh karena itu dalam praktek pelaksanaan pembuatan akta juga harus memenuhi hal-hal sebagai berikut :

1) Memenuhi syarat-syarat material oleh para pihak

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa dalam pembuatan akta secara umum para pihak harus memenuhi syarat-syarat formal secara mutlak, namun disamping itu para pihak juga harus memenuhi syarat-syarat material (tidak tertulis) dalam setiap pembuatan akta peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT Sementara.

Adapun syarat - syarat material dimaksud adalah :

- a. Keharusan para pihak hadir di depan PPAT ;
- b. Keharusan suami / istri hadir di depan PPAT ;
- c. Penandatanganan akta harus di Kantor PPAT ;

- d. Mendatangkan paling sedikit dua saksi, untuk tanah yang belum bersertifikat (tanah yasan) yaitu perangkat desa (kepala desa) dan salah seorang perangkat desa, kiranya sekretaris desa.
- e. Keharusan membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan

2) Penghadiran saksi dalam pembuatan akta.

Pembuatan akta wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya yang disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi. Adapun persyaratan untuk dapat diterima sebagai saksi adalah sebagai berikut :

- a. Telah berusia 15 Tahun
- b. Sehat Jasmani dan rohani
- c. Disetujui para pihak
- d. Mengangkat sumpah menurut agama yang dipeluknya.

Sedangkan yang dilarang sebagai saksi berdasarkan Pasal 172 RBg yakni keluarga sedarah dan semenda karena perkawinan menurut garis lurus dari pihak yang melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, istri atau suami dari

salah satu pihak sekalipun sudah bercerai, anak-anak dibawah umur dan orang yang tidak waras / gila.

Berdasarkan praktek yang terjadi di Kantor Camat selaku PPAT Sementara bahwa sebagai pelengkap yuridis sahnya suatu perjanjian peralihan hak atas tanah saksi bisa dihadirkan oleh para pihak tidak dapat menghadirkan saksi karena alasan tertentu, maka PPAT-Camat bersangkutan menyediakan stafnya sebagai saksi.

Saksi yang dihadirkan hendaknya lebih dari seorang karena satu orang saksi tanpa ada bukti lain tidaklah dianggap saksi (unus testis nullus testis), artinya suatu peristiwa dianggap tidak terbukti kalau hanya didasarkan keterangan seorang saksi.

Keberadaan saksi ini berfungsi untuk menyaksikan terjadinya pelaksanaan peralihan hak atas tanah oleh para pihak di hadapan PPAT, bahwa benar peristiwa hukum pembuatan akta otentik tersebut bisa terjadi secara terang nyata dan riil, kemudian bersama-sama para pihak, Camat selaku PPAT Sementara, saksi-saksi yang hadir dalam pembuatan akta tersebut ikut menandatangani perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.

3) Pembuatan akta PPAT dalam Formulir akta otentik

Sebagaimana diketahui bahwa suatu akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Camat selaku PPAT Sementara akan

berkualitas dan berfungsi sebagai alat bukti mengikat para pihak jika disusun secara yuridis dan memenuhi ketentuan peraturan hukum yang berlaku. Untuk mewujudkan hal tersebut dibutuhkan seorang PPAT yang berkualitas dan berpengalaman membuat perjanjian, berpengetahuan hukum acara, pembuktian dan segi yuridis lainnya.

Berdasarkan penelitian penulis pada prinsipnya sebuah akta yang baik dan mempunyai kekuatan pembuktian, terutama akta peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 96 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 harus menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui kantor-kantor pos.

Adapun formulir akta otentik tersebut terdapat bagian-bagian akta, bagian ini tentunya sangat diperlukan untuk konsep-konsep perjanjian yang akan menjadi kesepakatan dari para pihak. Adapun bagian-bagian akta dalam formulir akta otentik adalah :

a. Judul Akta PPAT (Heading)

Judul akta harus selaras dengan isi akta dan judul akta akan menentukan peraturan hukum mana yang mengatur perjanjian dalam sebuah akta, misalnya "akta jual beli" maka

perjanjian yang terdapat dalam akta jual beli tunduk dan diatur dalam peraturan hukum perjanjian jual beli dan sudah tentu perjanjian jual beli harus sesuai dengan apa yang disepakati oleh para pihak sebagaimana prestasi-prestasi yang terdapat dalam perjanjian jual beli, yaitu :

1. Salah satu pihak wajib membayar sejumlah uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah;
2. Pihak lainnya wajib menyerahkan hak atas tanah dan haknya menerima pembayaran sejumlah uang.

Berdasarkan penelitian penulis bahwa dalam praktek di Kantor Camat selaku PPAT Sementara mengenai penulisan judul akta ini, diketahui bahwa bentuknya sudah baku dan ditulis pada saat formulir dicetak, sehingga tidak menimbulkan permasalahan bagi pelaksanaan tugas PPAT di lapangan dan tidak ditemukan penambahan atau perubahan judul akta oleh PPAT yang tentunya merugikan para pihak yang berkepentingan serta juga PPAT yang bersangkutan.

b. Nomor Akta PPAT

Tentang nomor akta ini tidak ada ketentuan khusus untuk mengisinya sehingga dalam prakteknya di Kantor Camat selaku PPAT Sementara aneka ragam yang tampak. Ada yang

nomor buku induk di tulis, ada juga yang nama desa ditulis, ada juga yang nama kecamatan dalam wilayah dimana tanah terletak tidak disebut, ada juga nama kecamatan itu di singkat.

Dari penelitian penulis bahwa secara khusus memang tidak ada ketentuan yang mengatur, namun setidaknya dalam praktek penulisan nomor akta PPAT ini membawa pengaruh terhadap kualitas akta tersebut, karena dengan nomor akta ini dapat diketahui PPAT mana yang membuatnya dan keberadaan tanah yang bersangkutan. Adapun bentuk penulisan nomor akta di tempatkan terletak di bawah judul akta. Penyebutan kata-katanya dalam akta adalah :

"Akta Jual Beli.

Nomor : 226/24/Mpw.Hilir/2004".⁶

c. Tanggal Pembuatan Akta

Tanggal pembuatan akta adalah merupakan tanggal transaksi oleh para pihak, sehingga harus dibuat oleh seorang PPAT dan harus ditulis dengan angka lebih dahulu yang selanjutnya diikuti oleh penulisan huruf, agar tidak bisa dipalsukan pihak-pihak yang tidak berhak terhadap akta yang dibuat tersebut. Tanggal pembuatan akta ini dapat diletakkan di

⁶Dikutif dari Notaris-PPAT Hendry Bong, Tahun 2004

awal atau di akhir akta, namun dalam praktek di Kantor PPAT, baik itu Notaris PPAT maupun Camat selaku PPAT Sementara meletakkan di awal akta.

Penyebutan kalimatnya dalam akta adalah sebagai berikut : "Pada hari ini, *Kamis* --- , tanggal *10 (sepuluh -----)* bulan ----- *Agustus* ----- Tahun *2004 (dua ribu empat-----)* hadir di hadapan saya ".

d. Penyebutan Saksi-saksi Dalam Akta PPAT

Saksi berjumlah dua orang, biasanya Pegawai Kantor Camat Selaku PPAT Sementara, sehingga saksi itu sudah pasti dikenal oleh PPAT. Kedua saksi tersebut diisi dengan jelas identitasnya sehingga mudah dikenal oleh para pihak.

Penyebutan kalimatnya dalam akta adalah sebagai berikut :

"Demikianlah akta ini di buat dihadapan para pihak dan : -----

e. Komparisi Akta PPAT

Komparisi (*comparitie*) berarti tindakan menghadap dalam hukum atau di depan Pejabat Umum. Di dalam praktek komparisi merupakan bagian dari akta PPAT yang memuat keterangan-keterangan mengenai para pihak. Komparisi ini ditempatkan sesudah awal akta (setelah judul, Nomor akta dan

penyebutan nama PPAT dan tempat kedudukannya). Bagian komparisi diisi dengan jelas identitas para pihak.

Untuk melihat gambaran penulisan komparisi dalam akta sebagai berikut :

Penyebutan identitas, kalimatnya dalam akta adalah :

Nama tanggal lahir (umur),warga negara....., tempat tinggal.....,pekerjaan.....,pemegang KTP Nomor..... serta juga diisi hubungan dan kedudukan apa seseorang bertindak, dengan menyebut pemberian kuasa atau dasar ketetapan / keputusan apa ia / mereka bertindak.

f. Isi Akta

Isi akta itu harus dibuat secara jelas, terang dan mendetail, dengan bahasa atau materi selalu berhubungan dengan judul akta. Sehingga selaras atau tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-undang, peraturan hukum yang berlaku dan ketertiban umum. Jadi isi akta adalah mendahulukan apa yang essensial yang mengutamakan dan selalu mencantumkan hal yang pokok (tidak dapat dihilangkan atau ditiadakan).

Untuk melihat gambaran penulisan isi akta yang harus dibuat oleh PPAT (misal akta perjanjian jual beli), penyebutan kalimatnya dalam akta adalah :

“Jual beli ini meliputi pula :

Penyebutan dan atau pengisian kalimat ini dimaksudkan agar perbuatan hukum yang dibuat oleh para para pihak dihadapan PPAT adalah mempunyai kepastian hukum.

g. Akhir Akta (Penutup Akta)

Akhir akta adalah bagian dari akta yang menjelaskan tentang akta itu dan mengandung hal penting antara lain tetapi tidak terbatas pada :

1. Apakah akta dibuat sebagai minuta atau dalam bentuk in-originali.
2. Dimana dan kapan dibuat akta itu.
3. Penyebutan saksi-saksi.
4. Terdapat perubahan ataukah tidak.

Adapun penyebutan kalimatnya dalam akta adalah :

“Demikianlah akta yang dibuat dihadapan para pihak dan”

Dengan urutan penandatanganan akata adalag sebagai berikut :

- a. Pihak Pertama atau Kuasa Hukum.
- b. Pihak Kedua atau Kuasa Hukum

c. Para Saksi

d. PPAT.

Dalam urutan penandatanganan akta sebaiknya PPAT menandatangani paling belakang setelah para pihak dan saksi, sebab akta itu adalah akta PPAT, maka sudah pada tempatnya PPAT yang menutup akta itu dengan tanda tangannya. Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT disebutkan bahwa akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang - kurangnya dua orang saksi dan ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

h. Pengesahan Perubahan (Renvoi) dalam Akta

Berdasarkan ketentuan bahwa apabila di dalam tulisan kata terdapat salah ketik, salah kata, salah kalimat atau penafsiran yang tidak disetujui penghadap, maka dapat dibuat renvoi atau perubahan berupa tambahan, coretan atau coretan dengan penggantian.

Ketentuan-ketentuan renvoi sebagai berikut :

1. Renvoi ditulis pada bagian kiri kertas kosong. Apabila kata tersebut panjang sehingga tidak cukup ditulis di pinggir kiri

kertas, maka ditulis bagian akhir akta atau pada kertas lain (kertas tersendiri).

2. Renvoi dalam minut akta harus dibubuhi paraf dari (paraf) penghadap, para saksi dan PPAT, Renvoi dalam salinan / tutunan cukup diparaf oleh PPAT.

Dalam praktek ditemukan bahwa penggunaan renvoi oleh ke enam Camat selaku PPAT Sementara, antara PPAT-Camat satu dengan lainnya berbeda, karena dari keenam responden tersebut ada yang tidak tahu meletakkan renvoi dalam minut akta sesuai dengan ketentuan (tidak diketik dan paraf oleh para penghadap).

- i. Laporan Bulanan PPAT

Dari hasil penelitian laporan bulanan yang ditemukan pada enam PPAT Sementara, untuk kurun waktu 1997-1998 tidak dilakukan laporan setiap bulan. Alasan para responden yaitu tidak ada transaksi pembuatan akta dalam satu bulan sehingga tidak perlu melapor. Adapun kurun waktu tersebut belum ada peraturan tentang sanksi terhadap penyimpangan kewajiban melapor. Hanya saja apabila tidak membuat laporan bulanan, kantor pertanahan akan mengalami kesulitan dalam mengontrol kinerja PPAT. Pada kurun waktu

1999-2002, laporan bulanan PPAT Sementara mulai rutin dilakukan setiap bulan. Hal ini disebabkan adanya peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 yaitu Pasal 24 yang mewajibkan PPAT untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 setiap bulannya dan apabila menyimpang akan dikenakan sanksi. Sanksi terhadap kelalaian dan kesalahan tidak membuat laporan bulanan ini sudah diterapkan dalam praktek, meskipun demikian masih ada beberapa responden yang melakukan kelalaian dan kesalahan karena alasan lupa, menurut hemat penulis alasan lupa ini dapat disebabkan karena sanksi yang dikenakan terlalu ringan yaitu berupa denda Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah).

j. **Penjilidan Akta dan Dokumen Pendukung Akta**

Diketahui bahwa pada setiap lembar akta asli PPAT Sementara yang disimpan harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar data dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta dilampirkan daftar akta di dalamnya yang memuat Nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta.

Berdasarkan hasil penelitian penulis dalam hal penjiwaan akta dan dokumen pendukung akta ini para responden tidak melaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 21 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 24 Tahun 1999.

3. Pendaftaran dan penyampaian akta di Kantor Pertanahan

Mengenai penyampaian akta dan disertai dokumen-dokumen kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, berdasarkan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang disertakan kepada Kepala Kantor Pertanahan supaya dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya. Dalam hal ini kewajiban PPAT hanya sebatas pada penyampaian akta yang bersangkutan berikut berkasnya. Mengenai pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Berdasarkan penelitian penulis terhadap keenam PPAT Sementara⁷ dan PPAT-Notaris Hendry Bong,SH.⁸ yang menjadi

⁷ Wawancara dengan enam Camat di Kabupaten Pontianak pada tanggal 22-25 Juni 2004.

⁸ Wawancara dengan Hendry Bong, SH, ada hari Kamis, tanggal 15 Juli 2004.

responden menyatakan tidak pernah mendaftarkan akta melewati batas waktu pendaftaran yang ditentukan.

Namun diakui bahwa pelaksanaan pendaftaran dan penyampaian akta oleh PPAT ke Kantor Pertanahan bervariasi, yaitu paling lambat 2 hari setelah penandatanganan akta⁹ atau paling lambat 4 hari setelah penandatanganan akta¹⁰. Pada umumnya PPAT berpendapat bahwa akta tanah tersebut harus segera mungkin disampaikan serta didaftarkan ke Kantor Pertanahan jika semua dokumen sudah lengkap. Adapun alasan keterlambatan penyampaian akta oleh PPAT ke Kantor Pertanahan sering terjadi karena masalah *teknis*¹¹ dan kondisi, letak geografis dari wilayah kecamatan yang jauh dari Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa dalam praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak keterlambatan penyampaian akta dan berkas-berkasnya untuk pendaftaran oleh PPAT ke Kantor Pertanahan tidak mengakibatkan batalnya akta yang bersangkutan dan menurut penulis ketentuan demikian sudah semestinya, karena kelalaian dari PPAT untuk mendaftarkan akta dari PPAT dalam batas waktu yang ditentukan oleh Undang-undang yaitu selambat-

⁹Dilakukan oleh PPAT Notaris Hendry Bong, SH dan Camat Sungai Pinyuh, Sungai Siantan dan Mempawah Hilir, Sungai kunyit

¹⁰Dilakukan oleh Camat Sungai Ambawang dan Camat Sungai Raya, Camat.

¹¹Keterlambatan penyerahan dokumen-dokumen yang disyaratkan seperti sertifikat asli dan bukti pelunasan pembayaran pajak (BPHTB) oleh pihak yang berkepentingan.

lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta tidak selayaknya membuat kepentingan para pihak diabaikan begitu saja dan sudah selayaknya pula PPAT yang mendapat sanksi atas kelalaiannya, oleh karena itu akibat hukum atas pelanggaran sebagaimana yang diatur dalam Pasal 40 tersebut diatas, menurut ketentuan Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 hanya dikenakan terhadap PPAT yang bersangkutan, sedangkan akibatnya atau akta tanahnya dapat di daftarkan.

C. Faktor-faktor yang menyebabkan Camat selaku PPAT Sementara sering melakukan kesalahan dalam pembuatan Akta

C.1. Pendidikan PPAT Sementara

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang pendidikan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara, maka perlu kiranya dikemukakan bahwa di Kabupaten Pontianak pada kurun waktu Tahun 2000 sampai dengan 2003, seluruh Kepala Kecamatan juga berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara. Hal ini menunjukkan bahwa Camat dalam kedudukan dan Fungsinya sebagai PPAT Sementara masih dibutuhkan terutama untuk wilayah yang formasi PPAT-nya masih belum terpenuhi.

Menurut hemat penulis, karena pengangkatan PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak untuk memenuhi kekurangan formasi PPAT pada wilayah tertentu, maka perlu dipertimbangkan juga mengenai pendidikan dari Camat itu sendiri. Pendidikan Camat sangat mempengaruhi kesanggupan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dalam prakteknya membuat akta peralihan hak atas tanah. Pendidikan tersebut seperti pendidikan yang dimiliki selam ini, apakah pendidikan Camat berkaitan dengan ketrampilan dan pengetahuan tentang PPAT. Dengan pendidikan yang memberikan ketrampilan khusus dan pengetahuan yang luas tentang PPAT maka pelaksanaan tugas dan kewajiban PPAT akan dapat terpenuhi. Hal ini dimaksudkan untuk melihat realisasi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 ditinjau dari faktor yang mempengaruhi kinerja Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara.

Dari uraian di atas akan dikemukakan tentang pendidikan responden Camat dan responden staf Camat yang membantu tugas dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara. Untuk itu akan diadakan tinjauan mengenai latar pendidikan responden.

Tinjauan umum hanya akan diuraikan tentang pendidikan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara.

Menurut hemat penulis, uraian tentang pendidikan Camat dapat memberikan gambaran tentang kemampuan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT. Untuk mengetahui pendidikan responden dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 5
Pendidikan Camat sebagai PPAT Sementara
Di Kabupaten Pontianak

No.	Pendidikan	Camat sebagai PPAT Sementara
1.	Sekolah Menengah Atas	-
2.	Akademi Pemerintahan Dalam Negeri / Institut Ilmu Pemerintahan	4
3.	Sarjana Ilmu Hukum	1
4.	Sarjana Ilmu Sosial Universitas Terbuka	1
5.	Profesi Kenotariatan	-

Sumber : Data lapangan yang diolah, Tahun 2004

Dari tabel di atas tampak bahwa tingkat pendidikan responden Camat yang berkaitan dengan ketrampilan dan pengetahuan PPAT atau pernah mengikuti pendidikan kenotariatan tidak ada. Dimana ada 4 responden yang yang pendidikannya dengan pengetahuan ilmu pemerintahan, 1 responden berpendidikan ilmu hokum dan

1 responden berpendidikan dengan ilmu sosial politik dari Universitas Terbuka.

Tabel di atas menunjukkan bahwa pada umumnya pendidikan responden Camat dan staf Camat tidak ada kaitannya dengan PPAT. Pendidikan para responden yang tidak ada berkaitan dengan PPAT akan mempengaruhi ketrampilan dalam melaksanakan tugas sebagai PPAT Sementara terutama dalam pembuatan akta tanah. Hal ini dimungkinkan karena biasanya ketrampilan dari seseorang yang tidak mempunyai pendidikan khusus tentang PPAT tidaklah semahir orang yang mempunyai pendidikan khusus tentang PPAT. Para responden Camat hanya mendapatkan pengetahuan tentang PPAT dalam pelatihan yang terbatas. Dengan demikian, hal ini dapat mempengaruhi tugas sebagai PPAT Sementara. Dengan tidaknya pendidikan khusus oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara menjadi terbatas. Apalagi dalam melaksanakan tugas dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara, Camat cenderung menyerahkan kepada staf Camat yang membantunya, padahal seperti diketahui, staf Camat pada umumnya tidak pernah mendapat pelatihan tentang PPAT karena yang diberikan pelatihan adalah Camat.

C.2. Penerapan sanksi

Sebagaimana diketahui bahwa dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah ditentukan bahwa sanksi bagi PPAT yang melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dapat diberhentikan dengan hormat. Di dalam Pasal 10 ayat (1) tidak disebutkan dengan tegas apa saja larangan atau kewajiban yang termasuk dalam pelanggaran ringan, namun apabila diperhatikan ketentuan yang mengatur mengenai larangan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 serta kewajiban PPAT dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999, maka dapat ditafsirkan bahwa penyimpangan terhadap larangan dan kewajiban yang diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999, dikenakan sanksi Pasal 10 ayat 91) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Terhadap ketentuan sanksi ini dari ke enam responden Camat yang diangkat sebagai PPAT Sementara, ketika ditanya apakah sanksi dalam Undang-undang tersebut turut dipertimbangkan pada saat mereka melakukan kesalahan dan penyimpangan praktek pembuatan akta PPAT, pada umumnya menjawab tidak, karena dianggap sebagai ancaman secara tertulis saja. Bagi responden

Kepala Kantor Pertanahan, ketika diajukan pertanyaan mengapa sanksi dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak pernah diterapkan didapatkan jawaban bahwa sanksi di dalam Pasal 10 ayat (1) PP tersebut dianggap terlalu berat sehingga pihak Kantor Pertanahan segan untuk menerapkan dan apabila terjadi penyimpangan hanya diberi teguran saja.

Menurut hemat penulis, adanya keseganan pihak Kantor Pertanahan untuk menerapkan sanksi terhadap setiap penyimpangan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dikarenakan adanya kesepakatan tidak tertulis antara Kantor Pertanahan dengan Camat sebagai PPAT Sementara yaitu untuk tiap transaksi pembuatan akta yang dilakukan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara, maka Camat PPAT Sementara tersebut diwajibkan untuk menyetor sejumlah uang kepada Kantor Pertanahan setempat. Hal ini seperti keterangan tidak tertulis yang diberikan oleh salah satu staf Camat, bahwa ada kesepakatan tidak tertulis dengan Kantor Pertanahan untuk memberi uang setiap transaksi kepada staf Kantor Pertanahan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ketentuan mengenai sanksi terhadap pelanggaran ringan kewajiban PPAT Sementara tersebut di atas belum dilaksanakan sebagaimana

mestinya atau belum sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini menunjukkan bahwa dengan masih tetap dipertahankannya kebiasaan-kebiasaan dalam masyarakat yang merasa segan dalam menerapkan sanksi sesuai peraturan dikarenakan adanya kesepakatan tersebut diatas, maka hal ini telah menyimpang dari maksud dan tujuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Seharusnya kesepakatan tersebut tidak boleh ada, karena dengan adanya kesepakatan tersebut membuka peluang penyimpangan penerapan sanksi. Apalagi kesepakatan tersebut bertolak belakang dengan keterangan Kepala seksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, bahwa kantor Pertanahan tidak memungut biaya untuk setiap pendaftaran tanah. Penulis berpendapat dengan adanya hal tersebut di atas, maka perlu diambil tindakan tegas terhadap kesepakatan tersebut seperti sanksi yang tegas terhadap aparat Kantor Pertanahan dan PPAT Sementara apabila melakukan penyimpangan dalam penerapan sanksi maupun kewajiban PPAT yang di atur dalam undang-undang, sehingga tidak akan terjadi penyimpangan penerapan sanksi dan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara juga melaksanakan kewajiban PPAT secara benar.

C.3. Aparat pelaksana

Pada hakikatnya unsur manusia adalah yang paling menentukan dan unsur-unsur yang lain sangat dipengaruhi oleh unsur manusia ini, sebagai yang melaksanakan tugas pekerjaan adalah manusia dan ingin mencapai tujuan juga manusia.

Di dalam penegakan hukum khususnya, mengenai pelaksanaan kewajiban PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 masih dijumpai adanya kendala menyangkut aparat pelaksanaannya, yaitu Camat itu sendiri dan aparat pelaksana pengawasan dan pembina PPAT yaitu Pejabat Badan Pertanahan Nasional.

Sebagaimana diketahui bahwa apabila seseorang melakukan penyimpangan dan mendapat teguran terhadap penyimpangan yang dilakukan maka orang tersebut akan berusaha memperbaiki dan tidak mengulangi penyimpangan yang sama. Hal ini seharusnya juga berlaku terhadap camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara, namun dalam prakteknya PPAT Sementara tidak pernah berusaha memperbaiki penyimpangan yang dilakukannya bahkan cenderung mengulangi kesalahan yang sama. Ketidakpedulian camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara terhadap teguran atas penyimpangan pelaksanaan kewajiban dapat terjadi karena tidak ada rasa tanggung

jawab Camat terhadap kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dan juga dapat terjadi karena adanya sifat yang meremehkan sanksi yang diatur di dalam undang-undang sehingga selalu mengulangi penyimpangan yang sama.

Menurut hemat penulis kesalahan yang dilakukan dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara juga dapat disebabkan karena Camat cenderung menganggap kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara hanya sebagai pekerjaan sampingan, hal ini tampak dalam pelaksanaan tugas PPAT selalu diserahkan kepada staf.

Dengan penegakan suatu ketentuan undang-undang termasuk PP Nomor 37 Tahun 1998, dalam pelaksanaan tugas PPAT oleh PPAT Sementara yang sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai dalam undang-undang tersebut maka peranan aparat yang melaksanakan pembinaan dan pengawasan sangat menentukan. Hal ini disebabkan karena bagaimanapun baiknya suatu produk hukum tetapi tidak ditunjang oleh aparat sebagai pelaksana pembinaan dan pengawasan yang baik, berkualitas dan jujur maka hasil pelaksanaan pembinaan dan pengawasan pasti tidak berhasil sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

Sesuai dengan hal tersebut di atas maka untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT Sementara yang sesuai dengan ketentuan PP Nomor 37 Tahun 1998, peranan para aparat yang berkaitan dengan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan tersebut harus dituntut untuk mempunyai kualitas dan kuantitas yang memadai, bijaksana, jujur dan setidak-tidaknya menjadi contoh utama dalam penegakan PP Nomor 37 Tahun 1998. Hal ini dimaksudkan agar para Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara sebagai sasaran utama PP tersebut dapat memperoleh contoh, hikmah dan kepastian bahwa undang-undang atau peraturan tersebut sangat penting dan baik untuk diikuti dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara. Dengan demikian maka aparat yang tidak mentaati peraturan perundang-undangan yang seharusnya ia tegakkan serta tidak adanya sanksi terhadap aparat yang melanggar itu dapat berpengaruh negatif terhadap ketaatan Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara baik langsung maupun secara tidak langsung pada peraturan tersebut.

Camat sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas pembuatan akta mendapat pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh kantor Pertanahan setempat. Walaupun dikatakan

bahwa berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 Kantor Pertanahan merupakan pembina dan pengawas PPAT, namun dalam kenyataannya, pembinaan dan pengawasan dari kantor pertanahan tidak selalu sesuai dengan yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga tidak memberikan hasil yang memuaskan.

Data yang diperoleh di lapangan menunjukkan bahwa pembinaan yang dilakukan kantor pertanahan di dalam prakteknya hanya diberikan pada saat Camat tersebut diangkat dan mengangkat sumpah sebagai PPAT Sementara dan selanjutnya kantor pertanahan melakukan pemeriksaan kelanjutan tugas PPAT Sementara yang dilakukan oleh Camat dengan memeriksa laporan bulanan yang disampaikan setiap bulannya kepada kantor pertanahan. Pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban operasional PPAT Sementara tidak dilakukan secara menyeluruh terhadap seluruh camat, pengawasan hanya diberikan terhadap wilayah kecamatan yang dijadikan sampel pemeriksaan. Hal ini sejalan dengan keterangan yang diberikan oleh Kepala seksi peralihan hak atas tanah dan pembinaan PPAT, bahwa dalam melaksanakan pengawasan, pejabat kantor pertanahan masih menerapkan sistim sampling penentuan wilayah kecamatan yang akan diperiksa.

Menurut hemat penulis, dengan adanya sistem sampling yang diterapkan kantor pertanahan terhadap wilayah kecamatan yang akan diperiksa maka hasil pemeriksaan tidak akan efektif. Hal ini tampak dari banyaknya penyimpangan yang dilakukan oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan kewajiban PPAT.

Selain penerapan sistem sampling, menurut hemat penulis dalam melaksanakan pengawasan, kantor pertanahan juga masih dipengaruhi oleh kebiasaan di dalam masyarakat. Dikatakan demikian oleh karena dalam menjalankan tugasnya kantor pertanahan dalam hal ini pegawainya tetap mempertahankan kebiasaan dalam masyarakat, hal ini seperti keterangan yang diberikan Kepala Seksi peralihan hak atas tanah dan pembina PPAT bahwa dalam melaksanakan pengawasan, kantor pertanahan tetap mempertimbangan situasi dan kondisi PPAT Sementara.

Data tersebut menunjukkan bahwa dengan masih tetap dipertahankan kebiasaan dalam pengawasan yang dilakukan kantor pertanahan maka hal tersebut telah menyimpang dari PP Nomor 37 Tahun 1998 jo PMA Nomor 4 Tahun 1998, oleh karena berdasarkan kedua peraturan tersebut kantor pertanahan merupakan pembina dan pengawas PPAT. Kepatuhan Camat sebagai PPAT Sementara terhadap hukum hanya akan berjalan dengan baik apabila penegak

hukum mampu menunjukkan kewibawaannya dengan jalan lebih menghayati pengertian hukum sebagai alat untuk menunjang terciptanya tertib hukum. Oleh karena itu adalah tepat jika kantor pertanahan harus berani memberikan sanksi terhadap PPAT Sementara jika tidak memenuhi ketentuan yang berlaku dalam melaksanakan tugasnya, demi tercapainya tujuan undang - undang yaitu ketertiban pendaftaran tanah.

Dari faktor - faktor sebagaimana telah diuraikan di atas, faktor pendidikan, penerapan sanksi yang tidak pernah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak serta pembinaan dan pengawasan dari aparat pelaksana kurang efektif, sehingga akibatnya Camat selaku PPAT Sementara cenderung melakukan kesalahan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yaitu :

- a. Tidak dilakukan pemeriksaan sertifikat asli di Kantor Pertanahan.

Sebagaimana diketahui bahwa Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, Camat selaku PPAT Sementara wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas

tanah atau hak milik atas rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Berdasarkan ketentuan ini dari ke 6 responden Camat selaku PPAT Sementara, ditanya apakah sebelum pembuatan akta dilakukan pemeriksaan sertifikat asli dilakukan oleh PPAT sendiri, pada umumnya menjawab tidak, tetapi dilakukan oleh pihak yang berkepentingan. Alasannya, tidak melakukan sendiri dalam pemeriksaan sertifikat di Kantor Pertanahan adalah karena ada biaya untuk administrasi pemeriksaan untuk Kantor pertanahan sehingga dapat menambah biaya pembuatan pembuatan akta, yang tentunya dibebankan kepada para pihak. Selanjutnya ditanya tentang akibat hukum dari tidak dilakukan pemeriksaan sertifikat asli tersebut, sebagian menjawab tidak tahu, sehingga kegiatan ini terus berlangsung hingga sekarang.

Disamping itu juga Kepala Seksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, membenarkan bahwa sebagian besar PPAT Sementara tidak melakukan pengecekan sertifikat sebelum pembuatan akta tanah, tentunya berakibat terhadap akta yang dibuat oleh PPAT Sementara tersebut.

Menurut hemat penulis kesalahan yang sering dilakukan oleh PPAT Sementara hingga sekarang ini, tentunya tidak terlepas dari pembinaan dan pengawasan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak. Disamping itu bahwa sebagian PPAT Sementara menganggap bahwa pemeriksaan sertifikat asli tersebut, sifatnya hanya administrasi biasa, yang tidak berakibat hukum.

b. Tidak memenuhi syarat-syarat formal

Sebagaimana diketahui untuk melakukan pembuatan akta peralihan hak atas tanah, harus memenuhi syarat-syarat formal sesuai dengan jenis perbuatan hukumnya. Syarat-syarat formal tersebut antara lain terdiri dari : Sertifikat hak milik, serta bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan terakhir, serta bukti pembayaran PPh final untuk penjual yang melakukan transaksi dengan harga jual diatas Rp.50.000.000,- bagi penjual dikenakan PPh 5 %, serta bukti pembayaran BPHTB untuk pembeli dengan harga transaksi diatas Rp. 10.000.000,- bagi pembeli dikenakan BPHTB 5 %,-.

Berdasarkan penelitian penulis bahwa dalam praktek, bila suatu syarat formal tidak mungkin terpenuhi maka ada dua tipe tindakan yang ditempuh oleh PPAT Sementara, *pertama*,

menolak membuatkan akta dimohon, *Kedua*, mengabulkan untuk membuatkan akta yang dimohon. Untuk mengetahui bentuk tindakan PPAT Sementara dimaksud masing-masing kecamatan dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 6

Bentuk Tindakan PPAT Sementara Dalam Menangani Pembuatan Akta Tanah yang Tidak Memenuhi Syarat formal (tertulis)

No	Bentuk Tindakan	Kecamatan						F
		Mpw Hilir	Sei Kuryit	Sei Pinyuh	Siantan	Sei Raya	Sungai Ambawang	
1	Menolak	1	-	1	1	-	-	3
2	Mengabulkan	-	1	-	-	1	1	3
Jumlah								6

Sumber : Data hasil wawancara yang diolah, Tahun 2004

Dari Tabel 6 di atas dapat dikemukakan bahwa dari ke 6 (enam) responden, 3 (tiga) diantaranya bersikap menolak permohonan para pihak bila syarat-syarat formal tidak terpenuhi, sedangkan 3 (tiga) responden mengabulkan para pihak bila syarat-syarat formal tersebut tidak terpenuhi.

Adapun alasan-alasan dibalik suatu tindakan seorang PPAT Sementara dalam melayani atau tidak melayani suatu perbuatan hukum yang tidak memenuhi syarat-syarat formal adalah dapat dilihat pada berikut ini :

Tabel 7

**Alasan-alasan PPAT Sementara Menolak Membuat Akta
PPAT yang Tidak Memenuhi Syarat formal (tertulis)**

No	Alasan Penolakan	Frekwensi
1.	Menjaga citra dan sikap pejabat	1
2.	Takut sanksi jabatan	1
3.	Syarat-syarat tidak bisa dikesampingkan	1
4.	Imbalan yang rendah	-
Jumlah		3

Sumber : Data hasil wawancara yang diolah, Tahun 2004

Berdasarkan tabel di atas diketahui bahwa alasan-alasan dalam hal menolak untuk membuat akta suatu perbuatan hukum yang tidak memenuhi syarat-syarat 1 orang mempunyai alasan menjaga citra dan sikap pejabat, 1 orang mempunyai alasan takut akan sanksi jabatan, 1 orang mempunyai alasan karena syarat-syarat tidak bisa dikesampingkan dengan alasan apapun sedangkan alasan imbalan yang rendah tidak ada.

Dalam hal tidak menolak atau melayani suatu perbuatan hukum para pihak yang tidak memenuhi syarat-syarat formal 1 orang mempunyai alasan untuk mendapatkan banyak klien dan

imbalan besar, sedangkan 2 orang mempunyai alasan melayani kepentingan masyarakat /klien, karena PPAT Sementara oleh masyarakat adalah juga kepala pemerintahan yang fungsinya melayani masyarakat.

Menurut hemat penulis, bahwa adanya bentuk tindakan PPAT Sementara yang menolak dan mengabaikan permohonan para pihak dalam suatu perbuatan hukum terhadap syarat-syarat formal yang tidak terpenuhi adalah merupakan wujud dari ketidakmampuan dan ketidakcermatan seorang Camat juga dipengaruhi oleh pelimpahan wewenang yang terlalu besar kepada stafnya dalam proses pembuatan akta tanah tersebut. Sehingga alasan-alasan tersebut di atas bisa saja merupakan sikap nyata untuk seorang PPAT Sementara yang kurang memahami suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan tugas PPAT pada umumnya.

c. Tidak memenuhi syarat-syarat material

Menghadapi permohonan pembuatan akta terhadap suatu perbuatan hukum yang syarat-syarat material (tidak tertulis) tidak terpenuhi oleh para pihak, PPAT Sementara cenderung tidak memaksakan para pihak untuk memenuhinya. Adapun syarat-syarat material dimaksud adalah :

- (1) Keharusan para pihak hadir di depan PPAT
- (2) Keharusan suami / isteri hadir di PPAT
- (3) Penandatanganan akta harus di Kantor PPAT
- (4) Mendatangkan paling sedikit dua saksi untuk tanah yang belum bersertifikat, yaitu perangkat desa (kepala desa dan salah seorang perangkat desa, kiranya sekretaris desa).
- (5) Keharusan membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan.

Dalam penelitian ditemukan seluruh responden (yang berjumlah 6 orang) pernah tidak memenuhi keharusan-keharusan tersebut, atau paling tidak beberapa keharusan-keharusan itu tidak diberlakukan secara mutlak. Kendala utama yang menyebabkan keharusan-keharusan itu tidak dapat diterapkan secara mutlak adalah tidak semua orang yang diharuskan menghadap PPAT dapat hadir, oleh karena itu menghadapi beberapa keharusan itu, PPAT Sementara menempuh tindakan sebagai berikut :

Pertama, mendatangi para pihak untuk konfirmasi bukti-bukti tertulis kadaan nyata, *Kedua*, mendatangi para pihak atau saksi-saksi untuk menandatangani akta, *Ketiga*, meminta para pihak atau saksi-saksi yang tidak sempat hadir untuk memberi kuasa pada pihak lain.

Dari enam orang responden, 2 orang diantaranya pernah melakukan tiga tindakan di atas, 1 orang pernah menempuh cara pertama dan kedua dan 2 orang hanya menempuh cara pertama, sedangkan 1 orang menempuh cara ketiga.

Adapun alasan-alasan yang mendasar ditempuhnya tindakan-tindakan tersebut adalah adanya pertimbangan untung rugi dalam diri PPAT Sementara, baik dalam bentuk pertimbangan ekonomi maupun pertimbangan non ekonomi.

Menurut hemat penulis, adanya keengganan para PPAT Sementara memenuhi keharusan-keharusan sebagaimana yang telah digariskan adalah disebabkan karena faktor persaingan dalam perebutan klien antara PPAT-notaris, dimana jika kurang pemasaran secara hukum bisnis maka makin lama makin tidak dipergunakan oleh masyarakat.

Disamping itu dapat dikatakan bahwa seringnya kesalahan-kesalahan ini dilakukan oleh PPAT Sementara, disebabkan karena rendahnya resiko hukum (*karena tidak perlu dibuktikan*), meskipun diketahui dalam Pasal 101 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 secara tegas telah diatur keharusan tersebut, namun ketentuan tersebut tidak diatur secara tegas sanksi atas

pelanggaran keharusan - keharusan ini. Sehingga kesalahan-kesalahan seperti tersebut diatas tetap akan terulang kembali.

d. Pembuatan Komparisi

Di dalam praktek bagian komparisi harus diisi dengan jelas identitas para pihak, karena bagian ini adalah merupakan bagian yang utama dan terpenting, sehingga sangat menentukan sekali otentisitas akta tersebut.

Oleh karena itu seorang PPAT harus mempunyai kemampuan dan pengalaman untuk mengisinya, sehingga akta yang dibuat oleh para pihak ada kepastian hukumnya. Dimana dalam komparisi tersebut bahwa pihak yang satu benar-benar berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah dan pihak yang lain berwenang (tepat) sebagai penerima pengalihan tersebut.

Berdasarkan penelitian penulis pada ke enam Camat selaku PPAT Sementara yang menjadi responden, di dalam praktek ditemukan penulisan komparisi akta ini antara satu dengan yang lainnya tidak sama bahkan kurang sempurna.¹² Sehingga kualitas dari akta tersebut jauh diharapkan. Adapun alasannya sering melakukan kesalahan dan mempertahankan kebiasaan

¹²Hasil penelitian pembuatan akta oleh PPAT Sementara di Kecamatan Mempawah Hilir, Juli 2004, serta Bandingkan dengan pembuatan akta PPAT-Notaris Hendry Bong, SH

pembuatan komparisi seperti sekarang ini, pada umumnya responden memberikan alasan dimana pembuatan akta selama ini adalah berdasarkan pengalaman dan tidak pernah ada teguran, pembinaan dari pihak Kantor Pertanahan, serta tidak mengetahui dan atau memahami aturan mengenai sanksi atas pelanggaran tersebut.

Menurut hemat menulis seringnya dilakukan kesalahan dalam pembuatan komparisi akta PPAT ini oleh sebagian responden adalah tepat dikatakan kurang mengetahui dan memahami ketentuan atas pelanggaran ini, karena pada umumnya diatur pada ketentuan Peraturan Jabatan Notaris yaitu Pasal 25, Pasal 30 dan Pasal 31. Adapun terhadap pelanggaran satu atau lebih dari ketentuan yang ditetapkan Pasal ini dikenakan sanksi yang ringan yaitu denda Rp. 25,- (duapuluh lima rupiah)

e. Pembuatan isi akta

Berdasarkan penelitian penulis dari ke enam responden bahwa dalam praktek ada sebagian Camat selaku PPAT Sementara yang tidak mengerti arti pentingnya isi akta yang dibuat serta akibatnya, sehingga dalam membuat akta sering melakukan kelalaian mengisi hal-hal yang essensial mengenai isi akta terutama berkenaan perjanjian, misal perjanjian jual beli, dalam jual

beli penyerahan benda oleh penjual dan penyerahan harga oleh pembeli harus jelas perjanjiannya, karena pembelian benda (tanah) biasanya diikuti dengan apa yang ada di atasnya termasuk bangunan dan tanaman yang ada sebelum akta ini dibuat. Oleh karena itu jelaslah bahwa jika kekeliruan dan kesalahan dalam mengkonstatir perjanjian tersebut, maka akibatnya bisa membawa dampak bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Dari penelitian penulis, bahwa dalam praktek ditemukan 2 (dua) orang responden yang melakukan kelalaian tidak mengisi isi perjanjian yang menyatakan bahwa *jual beli ini meliputi pula.....*, “sebuah bangunan rumah tempat beserta segala turutannya yang sekarang telah ada ...”. Sedangkan ke empat responden lainnya membuat isi akta namun kurang lengkap.

D. Akibat Hukum yang timbul atas kesalahan Camat selaku PPAT Sementara dalam pembuatan akta tanah.

Dari hasil penelitian penulis, menunjukkan bahwa pada umumnya PPAT Sementara yang menjadi responden menyatakan pernah melakukan kesalahan di dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah baik itu di lakukan pada saat persiapan, pelaksanaan pembuatan akta, dan pendaftaran atau penyampaian akta di Kantor

Pertanahan. Adapun alasan yang dikemukakan oleh para PPAT Sementara sehingga pernah melakukan kesalahan dan kelalaian tersebut antara lain :

Pertama, efektifitas dari profesi seorang Camat selaku PPAT pada umumnya sangat tergantung pada kinerja dan kualitas serta pengalaman staf yang dipercayakan menangani pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut.

Kedua, kesibukan dari pekerjaan jabatan Camat, sehingga kurang mengontrol kinerja staf dalam pembuatan akta yang dipercayakan tersebut.

Timbul pertanyaan, bagaimana akibat hukum yang timbul, apabila dalam praktek pembuatan aktanya ada kesalahan atau mengabaikan ketentuan seperti yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun tentang Pendaftaran Tanah jo PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan peraturan pelaksanaannya ? apakah pembuatan akta hak atas tanah menjadi tidak sah dan karenanya batal demi hukum ?

Oleh karena itu berdasarkan penelitian terhadap enam responden Camat, dapat dikemukakan bahwa kesalahan sebagaimana telah diuraikan diatas adalah kesalahan dalam hal mana PPAT tersebut sering mengabaikan ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, karena mengingat ketentuan tersebut menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan

pembebanan, maka PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan, kesalahan lain adalah berupa mengabaikan syarat-syarat formal terutama akta tanah yang ditandatangani sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak serta kesalahan tidak memenuhi syarat-syarat material pembuatan komparasi dan pembuatan isi akta yang diatur dalam Pasal 38 jo Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997.

Adapun pada umumnya kesalahan ini terjadi karena tidak adanya pengetahuan dari responden Camat tentang ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang mewajibkan PPAT untuk mencocokkan sertifikat asli di Kantor Pertanahan, Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mengatur larangan penandatanganan akta sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta kesalahan tidak memenuhi syarat-syarat material pembuatan komparasi dan pembuatan isi akta yang diatur dalam Pasal 38 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997,

Akibat hukum dari kesalahan dengan tidak mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor

Pertanahan menurut ketentuan Pasal 97 ayat (1) diatas, maka mempengaruhi kepastian hukum atas akta yang dibuat artinya batal demi hukum, dan akibat hukum penandatanganan akta sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak hanya berakibat terhadap pejabat yang menandatangani akta tersebut yaitu berupa sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, sedangkan akta yang dibuat tetap mempunyai kekuatan hukum.

Sedangkan akibat hukum membuat akta yang tidak memenuhi syarat-syarat material, pembuatan komparasi dan pembuatan isi akta yang diatur dalam Pasal 38 jo Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997, menurut Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur sanksi, menyebutkan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya melanggar ketentuan dalam peraturan ini atau peraturan pelaksanaan akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Menurut hemat penulis, terhadap kesalahan pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT Sementara yang mengabaikan ketentuan-ketentuan berupa tidak mencocokkan data yang terdapat dalam

sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan dan tidak memenuhi syarat-syarat formal serta syarat-syarat material seharusnya dikenakan sanksi pejabat yang diatur secara tegas di dalam undang-undang sehingga PPAT Sementara tidak melakukan lagi kesalahan yang memberikan kesan meremehkan dengan alasan tidak tahu peraturan. Demikian juga terhadap larangan penandatanganan akta sebelum bayar pajak, seharusnya pihak yang berwenang menerapkan sanksi tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan mengesampingkan kebiasaan dalam masyarakat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan dalam thesis dihubungkan dengari hasil penelitian, maka kesimpulan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa praktek pembuatan akta peralihan hak atas yang dilakukan oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak Kalimantan Barat pada prinsipnya sama dengan PPAT-Notaris, yaitu kedudukannya sebagai pejabat umum dan fungsinya sebagai pembuat akta. Hal ini juga berarti bahwa Camat selaku PPAT Sementara masih dibutuhkan oleh masyarakat di Kabupaten Pontianak dalam pembuatan akta. Oleh karena itu praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT Sementara, melalui tahap-tahap sebagai berikut :

a. Persiapan Pembuatan Akta, terdiri dari :

- 1) Pengajuan permohonan Pembuatan akta oleh para pihak
- 2) Pemeriksaan sertifikat di Kantor Pertanahan setempat
- 3) Memenuhi syarat-syarat formal oleh para pihak

b. Pelaksanaan Pembuatan Akta, terdiri dari :

- 1). Memenuhi syarat-syarat material
- 2). Penghadiran saksi dalam pembuatan akta
- 3). Pembuatan akta PPAT dalam Formulir akta otentik

c. Pendaftaran dan penyampaian akta di kantor Pertanahan

2. Kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan oleh PPAT Sementara dalam praktek pembuatan akta tanah dan faktor penyebabnya adalah :

a. Kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan dalam praktek pembuatan akta tanah adalah :

- 1) Pemeriksaan sertifikat asli di Kantor Pertanahan
- 2) Tidak memenuhi syarat-syarat formal
- 3) Tidak memenuhi syarat-syarat material
- 4) Pembuatan komparasi
- 5) Pembuatan isi akta

b. Faktor-faktor penyebab kesalahan tersebut adalah

1) Tingkat Pendidikan PPAT Sementara

Kemampuan dan kemahiran dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh tingkat pendidikan PPAT Sementara, yang pada umumnya pendidikan Camat dan staf Camat tidak ada kaitannya dengan PPAT. Hal ini dimungkinkan karena biasanya ketrampilan dari seseorang yang tidak

mempunyai pendidikan khusus tentang PPAT tidaklah semahir orang yang mempunyai pendidikan khusus tentang PPAT.

2) Penerapan sanksi

Sanksi yang dikenakan terhadap kesalahan yang sering dilakukan dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT Sementara tidak diterapkan seluruhnya.

3) Aparat pelaksana

Aparat yang terlibat dalam pelaksanaan pembinaan PPAT Sementara masih belum serius dan tegas dalam menghadapi kesalahan praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah .PPAT Sementara.

3. Akibat hukum dari kesalahan yang dilakukan Camat selaku PPAT Sementara dalam praktek pembuatan akta tanah, berdasarkan ketentuan memang bervariasi, sesuai tingkat kesalahan yang dilakukan oleh PPAT Sementara, yaitu bisa dikenakan sanksi hukuman ringan berupa denda dan hukuman berat adalah berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan PPAT. Disamping itu akibat hukum lain adalah tidak mempengaruhi kepastian hukum atas akta yang dibuat yang tidak melalui prosedur dan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, kecuali tidak melakukan pemeriksaan sertifikat asli sebelum pembuatan akta, guna penyesuaian daftar daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka terhadap kelalaian ini berakibat batal demi hukum atas akta yang

dibuat oleh PPAT Sementara tersebut, jika ternyata sertifikat tersebut tidak terdaftar di Kantor Pertanahan.

B. Saran-saran

1. Disarankan agar Kantor Pertanahan Kabupaten dalam tugas pembinaan dan pengawasan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 benar-benar melaksanakan peraturan tersebut dengan sungguh-sungguh. Jika secara ini kurang mendapat perhatian dan penanganan dari pihak penegak hukum, maka dikhawatirkan nantinya akan timbul kesan seolah-olah peraturan itu lemah, sebaliknya jika peraturan itu sejak awal telah dilaksanakan secara efektif maka wibawanya akan sedemikian kuat, sehingga berangsur-angsur tertanam dalam kesadaran hukum para Camat dalam melaksanakan tugasnya selaku PPAT Sementara.
2. Untuk terciptanya kesadaran hukum atas kesalahan yang dilakukan dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara, maka setiap PPAT Sementara yang melakukan kesalahan harus diberi sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.
3. Untuk terciptanya kepastian hukum dan kualitas dalam pembuatan akta tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara, maka hendaknya Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak selaku pembina dan pengawas PPAT Kabupaten Pontianak dapat mengadakan pendidikan dan

pelatihan kepada staf pembantu PPAT Sementara atau Staf Camat yang menangani pembuatan akta tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah, Rozali, *Pelaksanaan Otonomi Luas dan Isu Federalisme Sebagai Suatu Alternatif*, Jakarta, Rajawali Press, 2002.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1988.

_____, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta, Balai Pustaka, 2002.

Hadikusumah, Hilman, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 1995.

Nawawi, Hadari, *Penelitian Terapan*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press.

Hermanses, R. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003.

_____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2002.

_____, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Isi dan Penyelesaiannya)*, Jakarta, Djambatan, 1997.

IPT-PUSTAK-UNDIP

- Kountur, Ronny, *Metode Penelitian, Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, Penerbit PPM, Jakarta, 2003.
- Kurdianto, *Sistem Pembentukan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, 1991, Usaha Nasional, Surabaya, hal 85
- Marbun,S.F,dkk, *Dimensi - demensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, UII Press, 2001.
- Manan, Abdul, *penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya, 2000
- Nugroho, Heru, *Reformasi Pertanahan (Reformasi Politik Agraria Menuju Mewujudkan Pemberdayaan Hak Atas Tanah)*, Bandung, Mandar Maju,2002.
- Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik - kualitatif*, Bandung, Tarsito, 1992.
- Narbuko, Cholid dan H. Abu Achmad, *Metodlogi Penelitian*, Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2002,
- Poerwadarminta,WJS, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta, Balai Pustaka,2002.
- Parlindungan,AP,*Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni,1990.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju,1999.

_____, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Bandung, Mandar Maju, 1994.

_____, *Pedoman Pelaksanaan dan Tata Cara PPAT*, Bandung, Mandar Maju, 1985.

Parangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo, 1993.

_____, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 1991.

_____, *Partanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Jakarta, Rajawali Press, 1986.

Sumardjono, Maria, SW, *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Hukum Agraria*, Jurusan Hukum Agraria, Yogyakarta Fakultas Hukum UGM, 1982.

Subekti, R, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1975.

_____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1985.

Somitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta Ghalia Indonesia, 1988.

Sutopo, H.B, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, Surakarta, 1998.

Sutrisno, *Metode Research (Untuk Penulisan Paper, Skripsi, Thesis dan Desertasi)* Yogyakarta, UGM, 1977.

Soekanto, Soerjono, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 1990.

Songgono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2003.

Zein, Ramli, *Hak Pengelolaan Dalam sistem UUPA*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 1995.

Artikel / Majalah Ilmiah:

Harsono, Boedi, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Makalah pada Seminar Nasional di Jakarta, 14 Agustus 1997.

_____, *Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Makalah *Hukum Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003.

Eliyana, *Penentuan Alat Bukti Pemilikan Sebagai Dasar Bagi Pendaftaran Tanah*, Makalah Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah, Yogyakarta, 1997.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas
Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan
Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran
Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan
Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah.

TABEL 5
Pemeluk Agama

No.	Agama	Jumlah
1.	Islam	8058 orang
2.	Kristen Katholik	9 orang
3.	Kristen Protestan	- orang
4.	Hindu	- orang
5.	Budha	- orang
	JUMLAH	8067 orang

Sumber : Monografi Desa Boloh bulan November 2003

Banyaknya keadaan :

1. Nikah : 1 orang
2. Talak / cerai : -
3. Rujuk : -

Jumlah Akseptor KB :

1. Pil : 378 orang
2. I U D : 649 orang
3. Kondom : -
4. Lainnya : 297 orang

Jumlah penduduk yang Transmigrasi :

1. Jumlah KK : -
2. Jumlah jiwa : -

Jumlah hewan besar dan kecil :

1. Sapi perah : - ekor
2. Sapi biasa : 809 ekor
3. Kerbau : 45 ekor
4. Kambing / domba : 563 ekor
5. Kuda : 3 ekor
6. Babi : - ekor
7. Ayam kampung : 11.793 ekor
8. Ayam ras : - ekor
9. Itik : 295 ekor
10. Angsa : - ekor

LUAS DAN PRODUKSI TANAMAN UTAMA

TABEL 6
Tanaman Utama

Jenis Tanaman	Luas Tanaman Akhir Bulan (Ha)	Luas Tanaman Dipanen (Ha)	Rata-Rata Produksi (Kw/Ha)	Jumlah Produksi (Kg)
1	2	3	4	5
Padi	5	-	-	-
Jagung	125	-	-	-
Ketela Pohon	1/2	-	-	-
Ketela Rambat	1/2	-	-	-
Kacang Tanah	1 1/2	-	-	-
Kedelai	283	50	-	-
Sayur-Sayuran	-	-	-	-
Buah-Buahan	-	-	-	-

Sumber : Monografi Desa Boloh bulan November 2003

Tabel 7
Tanaman Perdagangan Rakyat

Jenis	Banyaknya Pohon / Batang			Jumlah Produksi
	Muda	Berproduksi	Tidak Berproduksi	
1	2	3	4	5
Tembakau	-	-	-	
Kelapa	5278	5018	-	
Kopi	-	-	-	
Rosala	-	-	-	
Kapas	-	325	-	
Randu	-	-	-	

Sumber : Monografi Desa Boloh bulan November 2003

TABEL 8
Transportasi dan Komunikasi

No.	Keterangan	Jumlah
1.	Radio	78 buah
2.	Televisi	510 buah
3.	Sepeda	527 buah
4.	Sepeda Motor	296 buah
5.	Mobil Dinas	- buah
6.	Mobil Pribadi	6 buah
7.	Mobil Taksi / Oplet	- buah
8.	Colt	15 buah
9.	Bus	- buah
10.	Truk	6 buah
11.	Andong	- buah
12.	Dokar	4 buah
13.	Grobag Dorong	- buah
14.	Grobag Hewan	4 buah
15.	Becak	- buah

Sumber : Monografi Desa Boloh bulan November 2003

B. PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK SECARA SPORADIK DI DESA BOLOH KECAMATAN TOROH KABUPATEN GROBOGAN

Pensertifikatan tanah sekarang berlandaskan pada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961. Menurut PP tersebut pendaftaran tanah dilakukan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Sistem yang dipakai masih menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Hal tersebut dilandasi oleh Pasal 19 UUPA ayat 2 huruf C, bahwa sertifikat adalah sebagai alat tanda bukti yang kuat.

1. Pendaftaran Tanah Hak Milik dari Konversi Bekas Hak Milik Adat (HMA).

Proses pendaftaran dimulai dari pemenuhan kelengkapan beberapa persyaratan yang dibutuhkan. Berdasarkan kelengkapan persyaratan yang ada, maka proses pendaftaran tanah dapat dikelompokkan sebagai berikut :

a. Untuk persyaratan yang lengkap (bukti runtut) :

- 1) Foto kopi kutipan C (desa)
- 2) Petuk pajak atau land lentre, girik, pipil, kekitir atau vervonding Indonesia (sebelum PP No. 10 tahun 1961).
- 3) Foto kopi KTP
- 4) Tambahan : riwayat tanah tersebut (surat-surat lain)
- 5) Blangko permohonan (lihat lampiran).

Setelah berkas pendaftaran tersebut terpenuhi semua persyaratan, maka baru kemudian diajukan, untuk dipelajari dan jika sudah dianggap cukup oleh kepala Kantor Pertanahan yang diwajibkan :

- 1) Membayar biaya pendaftaran sesuai PP No. 46 tahun 2002.
- 2) Pengambilan data fisik.
- 3) Penelitian riwayat tanah oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Setelah data yuridis, data fisik dan riwayat tanah disimpulkan dan dilakukan kesimpulan oleh Panitia Pemeriksa Tanah maka diumumkan dalam jangka waktu 60 hari (2 bulan). Hal ini untuk mengantisipasi ada yang keberatan atas proses pendaftaran tanah tersebut. Selanjutnya setelah 2 bulan disimpulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan tidak ada yang keberatan dibuat berita acara pengesahan daftar

isian 202. Besarnya biaya pensertifikatan mengacu pada PP No. 46 tahun 2002 yang berlaku 10 Oktober 2002.

Bila pengujian pembuatan sertifikat tanah berasal dari proses jual beli, hibah, warisan dan tukar-menukar tanah. Sedangkan jika melalui penegasan tidak melalui PPAT. Setelah ada pemilikan hak atas tanah baik oleh PPAT maupun penegasan, kemudian baru diajukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sebuah sertifikat.

- b. Bukti persyaratan tersebut tidak lengkap (bukti putus), maka harus melalui panitia A, yaitu panitia yang keanggotaannya terdiri dari semua komponen dipertanahan dari seksi-seksi yang ada di Kantor Pertanahan ditambah Lurah Desa dan Pamong Desa. Sedangkan tugas pokok Panitia A adalah untuk meneliti bukti-bukti yang ada dan menilai kebenarannya dan bila diperlukan Panitia A juga minta keterangan kepada penilai di sekitarnya. Setelah melewati masa 2 bulan, maka baru dapat diproses melalui penegasan konversi.
- c. Sedangkan jika tidak ada bukti, maka harus juga melalui Panitia A. setelah ada kepastian penguasaan dan pemilikan hak atas tanah oleh Panitia A, serta telah melewati masa pengumuman 2 bulan maka baru dapat diproses melalui pengakuan Hak tidak lagi dengan penegasan Konversi.

Mengenai besarnya biaya pensertifikatan tanah secara terperinci dapat dilihat pada lampiran.

a. Biaya Pengukuran

Besar kecilnya anggaran yang dikeluarkan dipengaruhi oleh luasnya tanah yang akan disertifikatkan. Persyaratan, biaya dan jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan

Persyaratan umum :

1. Mengisi blanko permohonan yang telah disediakan.
2. Foto copy KTP pemohon / yang berkepentingan yang masih berlaku, dilegalisir oleh Kepala Desa / Lurah / Notaris.
3. Foto copy SPPT PBB terakhir, yang dilegalisir oleh Kepala Desa / Lurah / Dipenda / Kantor PBB (kecuali untuk pengecekan sertifikat, SKPT, pengukuran dan IPPT).
4. Surat Kuasa apabila pengurusan dilakukan oleh pihak lain.

Ketentuan lainnya :

1. Besarnya biaya sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 jo. Ka BPN Nomor 1 Tahun 2003; Biaya per jenis kegiatan / bidang / lembar.
2. Jangka waktu dipenuhi setelah berkas lengkap.

b. Biaya untuk Panitia A

Biaya Panitia A sebesar Rp. 15.000 ditambah dengan biaya transport dan operasional Rp. 60.000.

Catatan : untuk tanah GG, Oro-oro (tidak terdapat dalam buku C-desa) harus ada Kas Negara. Sedangkan prosesnya harus mendapatkan persetujuan Lurah Desa.

Mengenai waktu pendaftaran tanah Hak Milik yang berasal dari konversi bekas Hak Milik Adat (HMA) tidak ada standart waktu yang pasti. Salah satu

kelemahan dari PP 24 Tahun 1997 adalah adanya kewajiban mendaftarkan bagi pemilik tanah tetapi kewajiban tersebut tidak dibatasi jangka waktunya, juga tidak ada sanksi bagi pemilik tanah yang tanahnya tidak segera didaftar. Karena begitu tanah tersebut didaftarkan, maka disaat itu pulalah proses pensertifikatan tanah segera dapat dimulai oleh Kantor Pertanahan sampai terbitnya sebuah sertifikat tanah atas nama pemohon.

Selain dilaksanakan secara individu atau perorangan pendaftaran tanah secara sporadik juga bisa dilaksanakan secara bersama-sama atau swadaya massal. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik yang dilakukan secara swadaya massal diperoleh keuntungan sebagai berikut :

a. Biaya ukur bisa berkurang

Biaya ukur tidak lagi bisa ditentukan luasnya tanah sebagaimana yang terdapat dalam tabel, melainkan dapat rata dari tabel yang paling murah.

b. Biaya transportasi bisa ditekan

Besarnya biaya transportasi untuk anggaran 10 orang bila dilakukan secara perorangan dapat ditekan menjadi sebesar biaya satu orang.

c. Petugas Pertanahan Jemput Bola ke Desa

Maksudnya para petugas datang langsung menangani ke desa-desa, tidak sebagaimana jika dilakukan secara perorangan dimana pihak pemohon yang datang sendiri ke Kantor Pertanahan.

Sementara untuk waktu yang dibutuhkan dalam proses pensertifikatan tanah tersebut terbagi menjadi tiga tahap :

a. Tahap Pertama : satu bulan kedepan, yang meliputi : tahap pendaftaran, tahap pengukuran, dan panitia A.

- b. Tahap Kedua : dua bulan kedepan, yang meliputi kegiatan pengumuman.
- c. Tahap Ketiga : satu bulan terakhir, yang meliputi : kegiatan pembuatan sertifikat tanah.

2. Pendaftaran Tanah Hak Milik dari Proses Jual Beli Tanah

Proses pensertifikatan tanah ini dimulai dengan pemenuhan kelengkapan persyaratan sebagaimana terjadi pada tanah Hak Milik dari Konversi bekas Hak Milik Adat (HMA), yaitu :

- a. Foto kopi C – desa
- b. Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPPT)
- c. Foto kopi KTP
- d. Akta jual beli yang disahkan Notaris / PPAT.
- e. Blangko permohonan.

Tahap pertama pihak pemohon (pembeli dan penjual) bersama dengan Lurah Desa dan Carik Desa mengajukan permohonan ke PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah : Notaris / Camat) setempat untuk mengadakan sidang di ruang PPAT. Setelah semua menyatakan semua setuju dan menandatangani Akta, baru dianggap sah. Kemudian baru PPAT dan saksi-saksi menandatangani juga.

Pada tahap Kedua, maka berkas Akta tersebut kemudian dibawa ke Kantor Pertanahan, untuk didaftarkan menjadi sertifikat.

Pada tahap selanjutnya, yaitu tahap Ketiga : setelah diperiksa oleh pihak petugas Kantor Pertanahan tidak ada masalah atau sudah benar, maka berkas tersebut diteliti kembali oleh Pegawai Kantor Pertanahan selama 2 (dua) bulan sambil Kantor Pertanahan memberitahukan kepada Desa atau Kecamatan guna untuk

memberitahukan lewat pengumuman kepada masyarakat desa, apakah tanah yang sudah diajukan itu dalam keadaan sengketa atau bermasalah ?

Setelah tidak ada sanggahan dari pihak desa, maka dari Kantor Pertanahan memproses pembuatan sertifikat tanahnya.

Hasil produksi sertifikat tanah Hak Milik yang telah dihasilkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk Desa Boloh Kecamatan Toroh sebanyak :

- a. Sertifikat Hak Milik : 2.898 buah
- b. Hak Pakai : 8 buah
- c. Hak Guna Bangunan : 2 buah.

Sedangkan hak-hak yang lain belum pernah diterbitkan.⁴⁸

Untuk mengetahui faktor penyebab sebenarnya, maka peneliti melakukan wawancara dengan responden, daftar responden dapat dilihat pada lampiran. Dari Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan diambil 5 dusun dengan 20 responden. Dari 20 responden tersebut diperoleh keterangan ada yang memperoleh sertifikat tanah HM secara sporadik dan ada yang belum sama sekali. Setelah dilakukan wawancara dengan para responden, maka diperoleh hasil sebagai berikut : Hasil wawancara dengan responden dapat diketahui bahwa sebagian besar masyarakat berkeinginan untuk memiliki sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak. Dari keseluruhan responden sebanyak 20 orang diperoleh keterangan bahwa ada 10 responden yang memiliki sertifikat dan 10 responden yang belum memiliki sertifikat. Tentang keinginannya untuk mendaftarkan sertifikat tanahnya, maka semua

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Agus Wibowo S.Sos. Ka. Sub. Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

responden menyatakan keinginannya. Termasuk bagi responden yang tanahnya belum bersertifikat.

Sedangkan untuk pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik atau perorangan, masing-masing responden mengutarakan ketertarikan dan ketidak-tertarikannya. Dari hasil wawancara diperoleh keterangan bahwa hanya seseorang saja yang memiliki keinginan untuk mendaftarkan tanahnya secara sporadik atau perorangan disebabkan karena untuk memperoleh kredit Bank, yaitu Ahmadi, S.Pd. Karena pendaftaran dengan cara ini dianggap upaya yang efektif untuk memperoleh jaminan pinjam uang dari Bank dalam mengembangkan usaha ekonominya, baik dalam bidang perdagangan maupun dalam bidang pertanian.

Sedangkan alasan memperoleh alat bukti yang kuat dan mendapatkan perlindungan hukum hak atas tanah masing-masing 2 orang karena pensertifikatan tanah yang terjadi di masyarakat bila timbul sengketa hukum di bidang pertanahan, yaitu dalam rangka memperoleh jaminan kepastian hukum tentang pemilikan tanahnya, responden tersebut adalah Drs. Suwanto dan Suwarjo (Sekdes). Hal ini dipengaruhi oleh tingkat pendidikan oleh responden tersebut.

Untuk alasan biaya, semua responden tidak memberikan jawabannya karena di masyarakat sudah ada anggapan bahwa pensertifikatan tanah secara sporadik membutuhkan biaya yang besar atau mahal. Sehingga alasan ketidak-tarikan responden untuk tidak mensertifikatkan tanahnya secara sporadik dapat dikarenakan ada anggapan dari masyarakat bahwa biayanya mahal dan prosedurnya rumit. Padahal jika dilihat dari tabel biaya pendaftaran tanah tidaklah semahal yang diperkirakan. Dari hasil wawancara dengan Suwarjo (Sekdes), menurut keterangannya biaya pensertifikatan tanah 1 persil \pm Rp. 800.000,00 jika prosesnya dititipkan melalui

aparatus desa. Jika diperinci berdasarkan biaya yang resmi dapat dilihat dilampiran : Sebagai contoh disini diambil pendaftaran tanah hak milik untuk pertama kali yaitu konversi penegasan hak.

- Pendaftaran tanah Rp. 25.000,00 + biaya ukur Rp. 36.600,00 (luas 201 m² s/d 600 m² : rata-rata tanah masyarakat luasnya adalah sekian) + biaya transport Rp. 15.000,00 karena di luar Kecamatan Purwodadi.
- Setiap kegiatan perbuatan hukum yang mengikutinya misal jual beli : Rp. 25.000,00.
- Biaya tanda / tugu / patok batas yang jumlahnya tergantung pada pojok batas bidang tanah biasanya tanah adalah segi empat sehingga dibutuhkan empat tanda. Per batang Rp. 4.000,00. Jadi jumlahnya Rp. 16.000,00.
- Biaya pemeriksaan tanah untuk luas 0 m² s/d 600 m² = Rp. 78.000,00.
- Biaya lain-lain yang dipergunakan sendiri oleh pemilik misalnya : meterai, transportasi ke Kantor Pertanahan Purwodadi, dan lain-lain kurang lebih Rp. 50.000,00.⁴⁹

Jika dijumlahkan perkiraan biaya pensertifikatan tanah adalah : Rp. 245.600,00. Jadi dengan uang kurang lebih Rp. 250.000,00 sudah cukup untuk biaya pendaftaran tanah jika diurus sendiri oleh pemilik tanah yang bersangkutan. Hal ini akan sangat berbeda jika dititipkan kepada aparat sebagai mana disebutkan oleh Pak Suwarjo (Sekdes) yang menyebut angka Rp. 800.000,00. Dengan adanya perkiraan biaya yang mahal maka masyarakat menjadi enggan untuk melakukan pendaftaran secara sporadik. Masyarakat sekarang ini lebih berfikir instan atau praktis sehingga masyarakat

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Sugimin SH Ka. Sub. Seksi Pengukuran, Pemetaan, dan Konversi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

enggan untuk mengurus sendiri, hal ini membuka peluang terjadinya percaloan dalam pensertifikatan tanah. Mahalnya biaya pengurusan pembuatan sertifikat tanah hak milik, bisa dipahami karena sebagaimana diketahui bahwa inisiatif pendaftaran datangnya dari masyarakat sehingga segala akomodasi dan biaya lainnya ditanggung oleh pendaftar. Hal ini lain ceritanya bila pelaksanaan pendaftaran hak milik dilakukan secara sistematis.

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat / responden yang tanahnya belum bersertifikat seluruhnya menganggap bahwa pemilikan Petuk Pajak atau kwitansi jual beli oleh masyarakat sudah dianggap sebagai alat bukti pemilikan tanah. Hal ini dipengaruhi oleh tingkat pendidikan responden yang rata-rata pendidikan dasar. Untuk responden ini dapat dilihat pada lampiran. Sedangkan Petuk Pajak atau kwitansi / giro atau apapun namanya sebenarnya hanya sebagai petunjuk pemilikan tanah. Sedangkan menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi alat pembuktian yang kuat adalah sertifikat.

Untuk prosedur pelaksanaan pembuatan sertifikat tanah yang membutuhkan waktu yang lama, responden tidak banyak mendapat perhatian karena di masyarakat ada kesan bahwa semakin besar biaya yang dikeluarkan maka lamanya bisa ditekan. Sehingga pembuatan sertifikat tanah hak milik dapat diselesaikan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh ketentuan yang berlaku. Hal ini bisa terjadi karena berhubungan dengan sikap mental para petugas yang sebagian masih perlu ditingkatkan kedisiplinannya.

Namun demikian warga masyarakat Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Groobogan pada dasarnya menginginkan untuk memiliki sertifikat tanah hak milik. Akan tetapi pemahaman hukum tentang pentingnya alat pembuktian

pemilikan tanah masih sangat kurang, sehingga tidak mengherankan jika seseorang mau mendaftarkan sertifikat tanahnya jika telah terdesak kebutuhannya. Misalnya bila menjelang terjadi sengketa tanah, atau untuk jaminan hutang di Bank untuk keperluan pengembangan usahanya.

C. HAMBATAN-HAMBATAN YANG TIMBUL DALAM PROSES PENSERTIFIKATAN TANAH HAK MILIK SECARA SPORADIK DAN UPAYA PEMECAHANNYA.

Pelaksanaan pendaftaran tanah atau proses pensertifikatan itu melibatkan unsur masyarakat, petugas dari Kantor Pertanahan dan desa. Masing-masing unsur itu melekat suatu titik kelemahan yang kalau tidak diperhatikan akan menjadi hambatan atau kendala bagi pelaksanaan proses pendaftaran tanah.

Untuk mengetahui diantara faktor yang menjadi hambatan pelaksanaan pensertifikatan tanah dapat dijelaskan melalui unsur-unsur yang terkait, diantaranya :

1. Masyarakat

Masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam rangka membantu menyelesaikan program pemerintah yaitu pensertifikatan tanah secara nasional. Adanya kesadaran hukum yang rendah tentang pemilikan sertifikat tanah, anggapan tentang sertifikat yang statusnya disamakan dengan petunjuk bukti lain seperti Petuk Pajak, kwitansi jual beli atau bukti lain, dan besarnya biaya yang dikeluarkan dalam pengurusan sebuah sertifikat. Hal itu semua merupakan bentuk kendala yang dihadapi masyarakat. Hal itu semua merupakan bentuk kendala yang dihadapi masyarakat. Bentuk upaya yang dapat dilakukan :

- a. Sosialisasi dan penyuluhan hukum dalam bidang pertanahan di masyarakat semakin ditingkatkan.
- b. Transparansi biaya menyertifikatkan tanah Hak Milik oleh pihak petugas.

2. Petugas dari Kantor Pertanahan

Petugas dari Kantor Pertanahan merupakan ujung tombak bagi suksesnya pelaksanaan program pensertifikatan tanah. Dari sudut petugas dijumpai beberapa kendala dan hambatan yang dirasakannya. Diantara hambatan tersebut terlihat dari segi :

a. Pengukuran

Dalam hal pengukuran menjadi perhatian adalah masalah sengketa batas dan perlunya kehadiran tetangga batas sebagai saksi.

b. Alat dukung :

- Alat-alat ukur yang secara teknis masih kurang
- Perangkat keras : komputer, mesin ketik masih terbatas.
- Terbatasnya dana-dana untuk memberikan kegiatan penyuluhan.

c. Sistem Koordinasi antar Petugas

Pembagian kerja dengan sistem berantai yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan menghendaki adanya seorang staf atau petugas di kantor memiliki beban pekerjaan dan kewenangan yang berbeda-beda. Sehingga beban pekerjaan untuk staf yang satu bisa dikerjakan oleh staf yang lain. Oleh karena itu kedisiplinan petugas sangat diutamakan, sebab jika salah seorang staf ada yang kurang disiplin misalnya sampai ada yang terlambat di masing-

masing pos maka akan menghambat secara keseluruhan, yang akhirnya bisa menambah waktu yang seharusnya dapat diselesaikan.⁵⁰

d. Sikap Mental Petugas

Faktor sikap mental para petugas menjadi sumber kelemahan terhadap pelaksanaan pensertifikatan secara sporadik. Keterlambatan waktu proses pensertifikatan bisa dipahami oleh masyarakat bahwa dengan semakin besar biaya yang dikeluarkan akan semakin cepat penyelesaiannya. Ditambah lagi adanya petugas yang menjadi calo dalam pendaftaran tanah, sehingga membuka peluang terjadinya kolusi antara pemilik tanah dengan petugas. Kelemahan di bidang ini dapat teratasi dengan usaha peningkatan disiplin para petugas / aparat di Kantor Pertanahan, termasuk juga peningkatan kualitas SDM para petugas dan keimanan terhadap Tuhan Yang Maha Esa.⁵¹

e. Aparat Desa

Pihak Desa memiliki peran penting dalam proses pembuatan sertifikat tanah hak milik, karena proses pendaftarannya dimulai di desa dengan usaha pengumpulan surat-surat petunjuk pemilikan tanah dan yang lebih penting lagi bukti administratif dari desa yaitu buku C – Desa. Sikap kerja sama pihak desa sangat dibutuhkan dalam membantu melengkapi persyaratan guna mengajukan permohonan pendaftaran tanah dan pada saat pengukuran serta pemberian batas tanah juga sebagai para saksi. Sikap aparat desa yang kurang mendukung menyebabkan keterlambatan proses pembuatan sertifikat tanah hak milik berdasarkan waktu yang telah ditentukan.⁵²

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Agus Wibowo S.Sos. Ka. Sub. Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

⁵¹ Hasil wawancara dengan Bapak Drs. Mat Suberi PPAT / Camat Toroh.

⁵² Hasil wawancara dengan Bapak Suwardjo Sekdes Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan baik penelitian kepustakaan maupun lapangan diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik (individu) di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan kurang mendapatkan hasil yang maksimal untuk memberikan tanda bukti kepada pemilik tanah. Hal ini terlihat dari jumlah pemohon jenis ini masih jauh dari harapan.
2. Secara umum, pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik secara sporadik (individu) yang berlangsung di Desa Boloh Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan belum bisa maksimal dilaksanakan, karena dijumpai ada beberapa masalah yang menjadi faktor penghambat, yaitu :
 - a. Tidak adanya alokasi anggaran dari pemerintah untuk kegiatan pendaftaran tanah dengan cara ini, sehingga semua beban biaya ditanggung oleh pendaftar.
 - b. Adanya anggapan keliru mengenai surat bukti pemilikan tanah. Masyarakat kurang menyadari arti pentingnya sertifikat tanah hak milik sebagai alat bukti yang paling kuat. Sebagian besar masyarakat terutama di pedesaan hanya memiliki surat jual beli, letter C atau Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) sebagai pegangan. Yang oleh mereka dianggap sudah aman dan tidak akan terjadi sengketa.

- c. Sikap mental aparat pelaksana yang kurang profesional yang menyebabkan keterlambatan penyelesaian pembuatan sertifikat tanah dan membengkaknya biaya pengurusan di luar ketentuan.
3. Untuk mengatasi kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik khususnya di lokasi penelitian perlu diadakan penyuluhan, pemberian anggaran bagi pendaftaran tanah secara sporadik.

B. SARAN-SARAN

Berdasarkan pada hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Perlunya sosialisasi pensertifikatan tanah dalam bentuk penyuluhan hukum di bidang pertanahan di masyarakat secara teratur dan berkesinambungan dengan menjalin kerja sama antara Kantor Pertanahan dengan Kantor instansi lainnya.
2. Pemerintah hendaknya menambah tenaga yang mengurus pendaftaran tanah, sehingga masyarakat dapat mengurus sertifikat tanah secara cepat dan mudah.
3. Perlunya pendekatan dan kerja sama yang baik antara petugas dan masyarakat sehingga segala bentuk kesulitan yang dihadapi dalam pendaftaran tanah secara sporadik (individu) dapat teratasi dengan baik.
4. Perlunya usaha peningkatan pelayanan kepada masyarakat agar mereka tidak merasa enggan mengurus sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan.
5. Perlunya peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM) bagi para petugas pelaksana pendaftaran dengan bentuk pemberian kursus-kursus, pelatihan, dan tugas belajar sesuai dengan disiplin ilmu yang digelutinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Altherhon & Klemmak dalam Irawan Soehartono. 1999. *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1982. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Alumni Bandung.
- , 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung.
- Bachtiar Effendi, 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Penerbit Alumni Bandung.
- Boedi Harsono 1997. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- , 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1992. *Politik Pertanahan Sebekum dan Sesudah UUPA*. Alumni Bandung.
- Effendi Perangin, tth. *Sari Hukum Agraria I, Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta.
- Endang Srisanti, 1997. *Masalah-Masalah Hukum tentang Oleh-Oleh Seminar Nasional Kebijakan Pertanahan Dalam Era Industrialisasi*, Semarang, Majalah FH. UNDIP.

- , 2001. *Aktualisasi Undang-Undang Pokok Agraria, Dalam Menunjang Otonomi Daerah*, Masalah-Masalah Hukum Vol. XXX No. 3 Juli – September, Semarang.
- H.B. Sutopo, 1998. *Metode Penelitian Hukum Kualitatif*. Bagian II. UNS Press. Surakarta.
- Hadari Nawawi, 1999. *Metodologi Penelitian Bidang Sosial*. Gajah Mada University Press, Jakarta.
- Mudjiono, 1992. *Hukum Agraria*. Liberty, Yogyakarta.
- Ronny Hanitidjo Soemitro, 1985. *Metodologi Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- , 1982. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- S. Nasution, 1992. *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, Tarsito, Bandung.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo, Jakarta.
- Suhadi, 1992. *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Usaha Nasional, Surabaya.
- Wantjik Saleh, 1997. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Yos Johan Utama, 1988. *Pemberdayaan Masyarakat Dalam Hukum yang Mengatur Pengadaan Tanah untuk Keperluan Pembangunan Masalah-Masalah Hukum*. Majalah FH. UNDIP, Semarang.