

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS
TANAH KARENA HIBAH MENURUT HUKUM ADAT
DI KECAMATAN BONANG KABUPATEN DEMAK**



**TESIS
PROGRAM STUDI
MAGISTER KENOTARIATAN UNDIP**

OLEH :

TRI MURTIANI, SH

NIM : B4B 002 174

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

TESIS

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS
TANAH KARENA HIBAH MENURUT HUKUM ADAT
DI KECAMATAN BONANG KABUPATEN DEMAK**

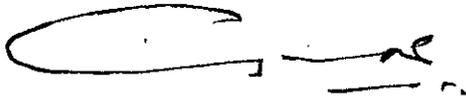
OLEH :

TRI MURTIANI, SH

NIM : B4B 002 174

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing



Prof. IGN. SUGANGGA, SH

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**



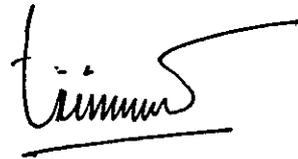
Prof. IGN. SUGANGGA, SH

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	3232/T/MB/01
Tgl.	30/12 04

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan manapun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, September 2004

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tri Murtiani', with a horizontal line underneath.

TRI MURTIANI, SH

MOTTO

.....Alloh akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.....

(Q.S. Al-Mujadilah : 11)

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Kedua orang tuaku (almarhum)
- Ibu mertuaku
- Kakak-kakakku dan adik-adikku
- Suamiku tercinta.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Tesis yang berjudul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA HIBAH MENURUT HUKUM ADAT DI KECAMATAN BONANG KABUPATEN DEMAK” ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Didalam penyusunan tesis ini, Penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnanya tulisan ini, mengingat tingkat kemampuan serta pengalaman Penulis yang sangat terbatas. Namun demikian Penulis akan berusaha keras untuk menyusunnya agar tesis ini dapat tersusun dengan baik.

Meskipun demikian, Penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran-saran yang bersifat membangun dari pembaca tulisan ini demi sempurnanya tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dapat terselesaikannya tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. H. Eko Budiharjo, MSc, sebagai Rektor Universitas Diponegoro.

2. Bapak Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, sebagai Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak H. Achmad Busro, SH, MHum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH, selaku pembimbing dan selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak R. Suharto, SH, MHum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak Suryono Sutarto, SH, MH, selaku dosen wali penulis di Universitas Diponegoro.
7. Bapak H. Achmad Chulaimi, Bapak Sukirno, SH, Msi, dan Ibu Hajjah Sri Sudaryatmi, SH, MHum, selaku dosen penguji tesis.
8. Bapak Drs. Mochamad Safi'e, Kepala Bagian Tata Usaha Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.
9. Bapak Ken Permono, SH, MM, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.
10. Ibu Titik Mardiyani, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.
11. Ibu Sri Sudarmi, Kepala Sub Bag Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.
12. Bapak Djonny Priatko, SH, Notaris-PPAT Kabupaten Demak.
13. Ibu Evi Mariani Gautama, SH, Notaris-PPAT Kabupaten Demak.

14. Ibu Rr Endang Susanti, BA, Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Demak.
15. Bapak Agus Sukiyono, SIp, Kepala Kantor Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.
16. Bapak Nur Chamid, Kepala Desa Purworejo Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.
17. Bapak Bisri, Kepala Desa Margolinduk Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.
18. Bapak Muhammad Sholeh sebagai tokoh masyarakat dari Desa Margolinduk dan Bapak Mundir sebagai tokoh tasyarakat dari Desa Purworejo.
19. Segenap masyarakat di Desa Margolinduk dan Desa Purworejo Kecamatan Bonang Kabupaten Demak yang telah bersedia menjadi responden dan meluangkan waktunya untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan saya pada waktu wawancara.
20. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
21. Segenap karyawan bagian Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
22. Semua teman-teman kuliahku di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro terutama untuk Nining, Santi, Maya, Elvi, dan masih banyak lagi yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

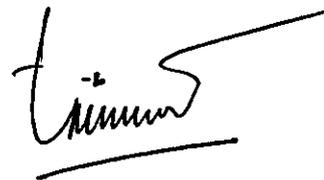
23. Kedua orang tuaku (almarhum), Ibu Mertuaku, kakak-kakakku dan adik-adikku, serta suamiku yang tercinta yang telah mendukungku selama ini.

24. Semua pihak yang telah membantu baik moril maupun spirituil kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan guna kesempurnaan tesis ini.

Semarang, September 2004

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tri Murtiani', with a horizontal line underneath. The signature is stylized and cursive.

TRI MURTIANI, SH

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah karena hibah harus dilaksanakan melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah karena hibah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh kapastian hukum berupa sertipikat, sehingga status tanahnya akan jelas, baik mengenai batas-batas, luas, maupun hak-hak yang melekat padanya.

Soedirman Kartodiprojo memberikan definisi penghibahan, yaitu pembagian keseluruhan ataupun sebagian daripada harta kekayaan semasa pemiliknya masih hidup. Menurut Hukum Adat, dasar pokok atas motif dari penghibahan tidak berbeda dengan motif tidak memperbolehkan membagikan harta peninggalan kepada ahli waris yang tidak berhak, yaitu harta kekayaan somah yang merupakan dasar kehidupan materiil yang disediakan bagi warga somah yang bersangkutan serta keturunannya. Penghibahan ini merupakan cara bagi si penghibah untuk memberikan harta miliknya secara langsung kepada anak-anaknya.

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling. Penulis mengambil sampel : BPN Kabupaten Demak, BPS Kabupaten Demak, Pengadilan Negeri Demak seksi Hukum, 2 Orang PPAT, Camat Bonang sebagai PPAT, 2 desa di Kecamatan Bonang, yaitu Desa Margolinduk dan Desa Purworejo, 2 orang tokoh masyarakat dan 10 orang warga masyarakat yang melakukan penghibahan secara adat. Pengumpulan data dilakukan dengan data primer (wawancara) dan data sekunder. Metode analisa data adalah deskriptif analitis.

Di dalam prakteknya, di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak masih banyak orang yang melakukan penghibahan tanpa melalui prosedur hukum yang telah ditetapkan dan menimbulkan kesulitan terhadap banyak pihak karena kepastian hukum atas perbuatan hibah tersebut tidak ada. Mereka melakukan penghibahan hanya secara lisan saja tanpa dilakukan pencatatan tentang apa yang dihibahkan, atau dilakukan secara tertulis dengan disaksikan oleh para pemuka masyarakat/ adat atau kepala desa dan perangkatnya saja, tanpa melalui PPAT. Padahal di dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sudah disebutkan dengan jelas, yang intinya adalah bahwa peralihan hak atas tanah hibah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhadap penghibahan yang dilakukan secara adat, para pihak (si penerima hibah) mengalami kesulitan pada waktu akan mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Terdapat kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah karena hibah secara adat di Kantor Pertanahan yang tentu saja harus mendapatkan tindak lanjut dan dilakukan upaya-upaya untuk mengatasinya sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.

ABSTRACT

Rights transition of lands because of donation has to accomplish through procedure which is appropriate with exist regulation. Because of that, the right transition of lands because of donation has to be registered in land office to gain certain law in the shape of certificates, therefore the lands status will be clear, it is not only about the burdens, the width, but also the rights that in herent to it.

Sudirman Kartodiprojo gave the definition of donation, that is the allotment of the whole or the parts of the wealthy when the owner is still a live. According to prescriptive law, the basic motivation of the donation is not different with the motivation of the unallowance allotment of left wealth to the joint heirs that do not have rights, that is somah wealthy which is the basic material life serving for somah community in concerned and also their generation. This donation is a way for the donatoir to give his/ her property directly to his/ her children.

The close method that will be use in this research is closing method of judicial and empirical. The research spesification are descriptive analysis. The sample method definition which is use are purposive sampling. The writer take a sample BPN Kabupaten Demak, BPS Kabupaten Demak, Pengadilan Negari Demak sub law, 2 PPAT, Camat Bonang as PPAT, 2 villages in Kecamatan Bonang, they are Desa Margolinduk dan Desa Purworejo, 4 people public figures and 10 people who that do donation in prescriptive way. Data collection has been done with primary data (interview) and secondary data. The method of data analysis are descriptive analysis.

Practically, in Kecamatan Bonang Kabupaten Demak there are still a lot of peoples do the donation without get through law prosedure that has been settled and then make difficulties for many sides because the certain law of the making of the donation oes not exist. They do the donation just in orally way without do the noting about that will be donated, or is done written way with is testified by public figsure/ traditional figures or the head of the village and his officers, without get through PPAT. Where as in chapter 37 text (1) Peraturan Pemerintah No. 24, 1997 about Lands Registration has been mentioned clearly, the point is the rights transition of donation lands only can be registered it is proved using akta that is made by PPAT who gets competence due to certain regulation that take a place, there fore to the donation that is done with pespective way, the side (donation receiver) gets difficults when he/ she will registrate the rights transition of the lands in land office.

There are obstacles that appears in the implementation of registration of rights of lands because of donation prescriptively in lands office that is certainly has to get the follow up and done expedients to solve it as explained above.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Sistematika Penulisan	11
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Macam-macam hak Atas Tanah.....	13
A.1. Hak Milik	13
A.2. Hak Guna Usaha.....	15
A.3. Hak Guna Bangunan	17
A.4. Hak Pakai	19
A.5. Hak Sewa Untuk Bangunan	20
A.6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan.....	20
A.7. Hak Guna Air, Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan	21
A.8. Hak Guna Ruang Angkasa	21
A.9. Hak-hak Tanah Untuk Keperluan suci dan Sosial	21
B. Peralihan Hak Atas Tanah.....	22
B.1. Sebelum UUPA	22
B.1.1.Zaman sebelum kemerdekaan	22
B.1.2.Zaman setelah kemerdekaan dan sebelum	

UUPA Diundangkan	27
B.2. Setelah UUPA.....	28
C. Tinjauan Umum Tentang Hibah.....	31
C.1. Hibah Pada Umumnya.....	31
C.2. Hibah Menurut Hukum Adat.....	32
C.3. Hibah Menurut Hukum Islam.....	33
C.4. Hibah Menurut Hukum Perdata.....	34
D. Pendaftaran Tanah Di Indonesia	35
D.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	35
D.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	41
D.3. Tujuan Pendaftaran Tanah	48
D.4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	53
D.5. Sistem Publikasi.....	57
D.6. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	60
D.7. Sertipikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat	62
 BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	68
B. Spesifikasi Penelitian.....	69
C. Metode Penentuan Sampel	69
D. Teknik Pengumpulan Data.....	72
E. Metode Analisa Data	75
 BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	77
A.1. Letak Wilayah	77
A.2. Batas Wilayah.....	77
A.3. Luas Wilayah.....	78
A.4. Wilayah Administrasi.....	78
A.5. Desa Margolinduk.....	80
A.6. Desa Purworejo	81
B. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang	

Kabupaten Demak.....	82
B.1. Penghibahan Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak	82
B.2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.....	89
C. Kedudukan Camat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.....	108
D. Faktor-faktor Penyebab Masyarakat Melakukan Penghibahan Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	117
E. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak Dan Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasinya	119
E.1. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak	119
E.2. Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala-kendala Tersebut.....	120
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	123
B. Saran.....	126
DAFTAR PUSTAKA	128
LAMPIRAN.....	133

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan yang dilakukan oleh bangsa Indonesia sebagai upaya mencapai kehidupan yang sejahtera lahir-batin menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Bagi negara agraris, seperti halnya negara Indonesia, tanah mempunyai fungsi yang sangat vital bagi kehidupan. Setiap kegiatan yang dilakukan di negara itu, baik secara perorangan maupun sekelompok orang, suatu badan hukum ataupun pemerintah pasti melibatkan soal tanah. Dengan tanah dan di atas tanah itu semua kegiatan phisik dilakukan oleh Bangsa Indonesia.

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional. Pernyataan senada terdapat dalam TAP MPR RI IX/ MPR/ 2001.¹

Hal ini berakibat bahwa tanah tidak bisa lepas dari proses pengembangan dan pembangunan kehidupan bangsa Indonesia pada umumnya.

¹ Boedi Harsono, *Memuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/ MPR/ 2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hal. 3

Dengan demikian permasalahan yang menyangkut tanah akan membawa akibat dan pengaruh yang tidak sedikit bagi proses pembangunan selanjutnya. Untuk itu segala permasalahan yang menyangkut tentang arti pentingnya tanah bagi kehidupan dan pengembangan bangsa Indonesia harus selalu mendapat perhatian dan penyelesaian secara benar. Hal ini berkaitan sekali dengan cita-cita bangsa Indonesia yaitu untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanent” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.²

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.³

² Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Perss, Jakarta, 1991, hal. 55

³ Bambang Tri Cahyono, *Ekonomi Pertanian*, Liberty, Yogyakarta, 1983, hal. 16

Mengingat pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, oleh karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Agar tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, maka tanah pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara. Oleh karena itu hak atas tanah apapun tidak mutlak dapat digunakan untuk kepentingan diri sendiri akan tetapi harus mempunyai fungsi sosial.

Undang-undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3) telah memberikan landasan bahwa :

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

Untuk itu negara selaku Badan Penguasa berusaha semaksimal mungkin untuk memanfaatkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam guna terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sejalan dengan predikat yang telah melekat pada negara Indonesia yaitu sebagai negara hukum, maka semua kegiatan pembangunan di Negara Indonesia harus didasarkan pada suatu ketentuan hukum. Kehadiran hukum memang mutlak diperlukan agar pembangunan dapat berjalan lancar dan dapat dihindarkan terjadinya perbenturan kepentingan, khususnya perbenturan kepentingan dalam soal tanah.

Wewenang negara di dalam pengaturan di bidang agraria ditujukan dalam rangka mencapai apa yang menjadi tujuan dan cita-cita pembangunan

terutama cita-cita kepastian hukum sehingga masyarakat dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara aman dengan adanya jaminan perlindungan oleh undang-undang.

Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.⁴

Pada bagian penjelasan umum UUPA ditegaskan bahwa tujuan dibentuknya UUPA adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mencapai masyarakat yang adil dan makmur
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan

⁴ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung, 1993, Hal.5

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Adanya jaminan kepastian hukum mengenai pemilikan tanah telah ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang berbunyi :

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

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak atas tanah, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu dan memang kewajiban itu perlu ditegaskan, kalau tidak, mungkin yang mempunyai hak tersebut tidak mengetahui kewajibannya atau melalaikan kewajiban itu, padahal secara keseluruhan usaha pendaftaran tanah yang dibebankan kepada pemerintah dan sudah mengeluarkan tenaga dan biaya yang banyak itu akan menjadi sia-sia tanpa adanya dukungan dari orang yang mempunyai hak-hak tersebut di atas.⁵

⁵ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, 1985, hal.14

Hak menguasai dari negara bukanlah berarti memiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut,
2. Menentukan dan mengatur hubungan “hukum antar orang” dengan bumi, air dan ruang angkasa,
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁶

Atas dasar wewenang tersebut negara dapat menentukan bermacam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Pemberian hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk memberi wewenang kepada yang memperoleh hak untuk mempergunakan tanah tersebut. Macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang dan atau badan hukum adalah :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Edisi 2000*, Djambatan, Jakarta, 2000, hal. 6

6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas, yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.⁷

Hak-hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, yaitu Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota, demikian juga dengan peralihannya. Pendaftaran sangat perlu dilakukan karena dengan adanya pendaftaran maka status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dan dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah karena hibah harus dilaksanakan melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah karena hibah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh kapastian hukum berupa sertipikat, sehingga status tanahnya akan jelas, baik mengenai batas-batas, luas, maupun hak-hak yang melekat padanya.

⁷ Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH UNDIP, Semarang, 1993, hal. 24

Di dalam prakteknya, di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak masih banyak orang yang melakukan penghibahan tanpa melalui prosedur hukum yang telah ditetapkan dan menimbulkan kesulitan terhadap banyak pihak karena kepastian hukum atas perbuatan hibah tersebut tidak ada. Hal ini disebabkan karena masih banyak orang yang melakukan penghibahan hanya secara lisan saja tanpa dilakukan pencatatan tentang apa yang dihibahkan, atau dilakukan secara tertulis dengan disaksikan oleh para pemuka masyarakat/ adat atau kepala desa dan perangkatnya saja, tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal di dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sudah disebutkan dengan jelas, yang intinya adalah bahwa peralihan hak atas tanah hibah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhadap penghibahan yang dilakukan secara adat, para pihak (si penerima hibah) mengalami kesulitan pada waktu akan mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk membahas permasalahan ini dalam bentuk tesis yang berjudul : "PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA HIBAH MENURUT HUKUM ADAT DI KECAMATAN BONANG KABUPATEN DEMAK."

B. Perumusan Masalah

Dalam penelitian ini penulis membatasi permasalahan mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak. Maksud penulis mengadakan pembatasan ini agar tidak terlalu luas jangkauannya sehingga jelas arah tujuannya. Selain itu juga untuk mempermudah dalam pengumpulan data, serta agar tidak memperoleh kesulitan dalam pengolahan data tersebut. Adapun permasalahan yang akan diangkat dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah yang dilakukan menurut Hukum Adat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak ?
2. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan masyarakat melakukan penghibahan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ?
3. Kendala-kendala apa sajakah yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak ? Upaya-upaya apakah yang dilakukan untuk mengatasi hal tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang menyebabkan masyarakat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak melakukan penghibahan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak dan mengetahui upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan utama yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan bagi ilmu hukum, khususnya Hukum Agraria tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat.

2. Kegunaan Praktis

- a. Memberikan sumbangan pengetahuan bagi para pelaksana serta pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat khususnya di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.

- b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam mencari penyelesaian terhadap kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak. Untuk lebih meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan dan tercapainya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.

E. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I. Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II. Tinjauan Pustaka

Pada bab ini dibuat landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan, meliputi : A. Macam-macam hak Atas Tanah, A.1. Hak Milik, A.2. Hak Guna Usaha, A.3. Hak Guna Bangunan, A.4. Hak Pakai, A.5. Hak Sewa Untuk Bangunan, A.6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan, A.7. Hak Guna Air, Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, A.8. Hak Guna Ruang Angkasa, A.9. Hak-hak Tanah Untuk Keperluan suci dan Sosial, B. Peralihan Hak Atas Tanah, B.1. Sebelum UUPA, B.1.1.Zaman Sebelum Kemerdekaan, B.1.2.Zaman Setelah Kemerdekaan Dan Sebelum UUPA Diundangkan, B.2. Setelah UUPA, C. Tinjauan Tentang Hibah, C.1. Hibah Pada Umumnya, C.2. Hibah Menurut Hukum Adat, C.3. Hibah Menurut Hukum Islam, C.4.

Hibah Menurut Hukum Perdata, D. Pendaftaran Tanah Di Indonesia, D.1. Pengertian Pendaftaran Tanah, D.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, D.3. Tujuan Pendaftaran Tanah, D.4. Sistem Pendaftaran Tanah, D.5. Sistem Publikasi D.6. Asas-asas Pendaftaran Tanah, D.7. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat.

Bab III. Metodologi Penelitian

Bab ini akan menguraikan tentang metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, teknik pengumpulan data, dan metode analisa data.

Bab IV. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini disajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan fakta atau data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan survey lapangan yang telah dianalisis. Pembahasan data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan survey lapangan berpedoman pada pokok-pokok permasalahan yang ada.

Bab V. Penutup

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil studi pustaka dan survey lapangan serta pembahasan singkat mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak. Selanjutnya berdasarkan kesimpulan tersebut penulis akan memberikan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Macam-macam Hak-hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah yang terdapat dan diatur dalam Pasal 16

UUPA adalah :

A.1. Hak Milik

Dalam Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Pasal 21 UUPA disebutkan tentang subyek yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu :

- (1) Hanya Warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah).
- (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 tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada

- negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam Ayat (3) Pasal ini.

Tentang bagaimana terjadinya Hak Milik disebutkan dalam Pasal

22 UUPA, bahwa :

- (1) Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain memuat 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 (Permenagria/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan).
 - b. Ketentuan undang-undang.

Selanjutnya dalam Pasal 23 UUPA disebutkan bahwa :

- a. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- b. Pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Dalam Pasal 24 UUPA disebutkan bahwa :

Penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan (UU Nomor 4 Tahun 1996). Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA).

Dalam Pasal 26 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik serta

pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP Nomor 24 Tahun 1997).

- (2) 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 di samping kewarganegaraan Indonesiannya 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 membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dalam Pasal 27 UUPA disebutkan tentang hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Milik, apabila :

- a. tanahnya jatuh kepada negara :
 1. karena pencabutan berdasarkan Pasal 18 (UU Nomor 2 Tahun 1961)
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya (Keppres Nomor 55 Tahun 1993)
 3. karena diterlantarkan.
 4. karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.
- b. tanahnya musnah.

A.2. Hak Guna Usaha

Dalam Pasal 28 UUPA disebutkan pengertian Hak Guna Usaha :

- (1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan jaman
- (3) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Pasal 29 UUPA disebutkan tentang jangka waktu Hak Guna Usaha, yaitu :

- (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan hak guna usaha-usaha untuk jangka waktu paling lama 35 tahun
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam Ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Pasal 30 UUPA menyebutkan bahwa :

- (1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :
 - a. Warga Negara Indonesia
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yangtersebut dalam Ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu (1) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika Hak Guna Usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 31 UUPA disebutkan bahwa Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 32 UUPA menyebutkan bahwa :

- (1) Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA

- (2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Dalam Pasal 33 UUPA disebutkan bahwa Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Pasal 34 UUPA menyebutkan bahwa :

Hak Guna Usaha hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Diterlantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 Ayat (2) UUPA.

A.3. Hak Guna Bangunan

Definisi Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 35 UUPA, adalah :

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam Ayat (1) dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Pasal 36 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

- a. Warga Negara Indonesia
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam Ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu (1) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya Hak Guna Bangunan :

- a. Mengenai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara karena penetapan pemerintah
- b. Mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38 menyebutkan bahwa :

- (1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA
- (2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39 UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Pasal 40 UUPA menyebutkan bahwa :

Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Diterlantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (2) UUPA.

A.4. Hak Pakai

Dalam Pasal 41 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini
- (2) Hak Pakai dapat diberikan :
 - a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu
 - b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun
- (3) Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 42 UUPA menyebutkan tentang siapa yang dapat mempunyai Hak Pakai :

Yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam Pasal 43 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai oleh Negara maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan ijin pejabat yang berwenang
- (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

A.5. Hak Sewa Untuk Bangunan

Pasal 44 UUPA menyebutkan bahwa :

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
 - b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dalam Pasal 45 UUPA disebutkan bahwa :

Yang dapat mempunyai Hak Sewa ialah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

A.6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Dalam Pasal 46 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah

- (2) Dengan mempergunakan hak membuka tanah dan memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

A.7. Hak Guna Air, Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan

Dalam Pasal 47 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/ atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain
- (2) Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan pemerintah.

A.8. Hak Guna Ruang Angkasa

Dalam Pasal 48 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu
- (2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

A.9. Hak-hak Tanah Untuk Keperluan Suci dan Sosial

Dalam Pasal 49 UUPA disebutkan bahwa :

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam Pasal 14 UUPA dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan Hak Pakai
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

B. Peralihan Hak Atas Tanah

B.1. Sebelum UUPA

B.1.1. Zaman Sebelum Kemerdekaan

Pada zaman Kolonial Belanda, dalam Pasal 131 Indische Staatsregeling (IS) digambarkan adanya sistem hukum yang pluralistik karena diberlakukannya hukum Adat, hukum Perdata maupun hukum Pidana formil dan materiil. Dengan kata lain di Hindia Belanda pada waktu berlaku bersama-sama hukum Adat dan hukum Barat.⁸

Di dalam Statsblad Tahun 1870 Nomor 55 dan ditambahkan sebagai ayat-ayat baru dari Pasal 62 Regerings Reglement terdiri atas tiga ayat yang kemudian pada Tahun 1870 ditambah dengan ketentuan-ketentuan Agrarische Wet yang merupakan lima ayat baru, yaitu ayat empat sampai dengan delapan. Pasal 62 Regerings Reglement tersebut kemudian menjadi Pasal 51 Indische Staatsregeling. Lengkapnya Pasal 51 IS adalah sebagai berikut :

1. Gubernur Jenderal tidak boleh menjual tanah.
2. Di dalam larangan ini tidak termasuk tanah-tanah yang tidak luas yang diperuntukkan perluasan kota dan desa serta mendirikan bangunan-bangunan kerajinan atau industri.

⁸ Kartini Soejendro, *Tafsir Sosial Hukum PPAT- Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hal. 48

3. Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi. Adapun tanah-tanah yang telah dibuka oleh orang-orang Indonesia asli atau yang dipunyai oleh desa sebagai tempat penggembalaan umum atau atas dasar lainnya, tidak boleh dipersewakan.
4. Menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan dengan ordonansi diberikan tanah dengan hak erfpacht selama lebih dari 75 tahun.
5. Gubernur Jenderal menjaga jangan sampai ada pemberian tanah yang melanggar hak-hak penduduk Indonesia asli.
6. Gubernur Jenderal tidak boleh mengambil tanah-tanah yang telah dibuka oleh orang Indonesia asli untuk keperluan mereka sendiri atau tanah-tanah kepunyaan desa sebagai tempat penggembalaan umum berdasarkan Pasal 133 dan untuk keperluan perusahaan tanaman yang diselenggarakan atas perintah atasan, dengan pemberian ganti rugi yang layak.
7. Tanah-tanah yang dipunyai oleh orang Indonesia asli dengan hak milik (menurut istilah perundang-undangan agraria waktu itu, hak pakai perorangan yang turun-menurun) atas permintaan pemiliknya yang sah diberikan kepadanya dengan hak eigendom dengan pembatasan-pembatasan seperlunya yang ditetapkan dengan ordonansi dan dicantumkan dalam surat ordonansi-nya, yaitu mengenai kewajiban-kewajibannya terhadap negara dan desa

serta wewenang untuk menjualnya kepada bukan orang Indonesia asli.

8. menyewakan tanah atau menyerahkan tanah untuk dipakai oleh orang-orang Indonesia asli kepada bukan orang Indonesia asli dilakukan menurut peraturan-peraturan yang telah ditetapkan dengan ordonansi.⁹

Hukum agraria yang berlaku sebelum tanggal 24 September 1960 bersumber pada Hukum Adat (Hukum Agraria Adat) dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia (hukum agraria Barat). Berlakunya Hukum Agraria Adat bersama-sama dan berdampingan dengan hukum agraria Barat itulah yang menyebabkan hukum agraria tersebut bersifat dualistis.

Tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Adat antara lain adalah tanah-tanah Ulayat, tanah milik (yasan), tanah usaha dan tanah gogolan; sedangkan tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Barat antara lain tanah Eigendom, tanah Erfpacht dan tanah Opstal.

Dengan adanya dualisme Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia, maka dalam praktek terjadilah perbedaan aturan mengenai peralihan hak atas tanah, yaitu :

- a. Yang Tunduk Pada Hukum Adat

⁹ Ibid, hal. 52-53

Untuk peralihan hak atas tanah, perpindahan atau balik namanya harus melalui Kepala Desa.

b. Yang Tunduk Pada Hukum Barat

Untuk peralihan hak atas tanah, perpindahan atau balik namanya harus melalui *overschrijving ambtenaar*. Selama masa Pemerintahan Jepang, masalah tanah dianggap sebagai masalah yang penting sehingga diperlukan perhatian dan pengkajian yang serius. Undang-undang yang mengatur secara langsung terhadap tanah adalah Undang-undang Balatentara Dai Nippon No. 17 Tahun 1942 yang berlaku mulai tanggal 1 Juni 1942 tentang Tanah Partikelir menjadi Tanah Negeri.

Tanah Partikelir adalah tanah Hak Eigendom yang berasal dari Gubernemen Belanda pada saat *Oost Indische Compagnie* yang diberikan kepada pegawai tinggi Gubernemen atau yang dijual kepada rakyat biasa demi mendapatkan uang untuk menutup kas Gubernemen. Tanah Partikelir pada umumnya terdapat dua macam, yaitu :

- Tanah Kongsi adalah bagian tanah partikelir yang dikuasai langsung oleh tuan tanah,
- Tanah Usaha adalah tanah yang dipunyai oleh rakyat.

Sifat kenegaraan yang juga disebut "Hak Pertuanan", misalnya hak untuk mengangkat dan memberhentikan kepala desa,

hak untuk menuntut kerja paksa (Rodi) atau memungut uang pengganti kerja paksa dari penduduk, hak memungut pajak, hak untuk mendirikan pasar-pasar, hak untuk mengharuskan penduduk tiga hari sekali memotong rumput bagi keperluan tuan tanah, hak menuntut penduduk menjaga rumah atau gudang tanah seminggu sekali, dan lain-lain hak yang bersifat kenegaraan terhadap penduduk di atas tanah usaha milik penduduk.¹⁰

Akibat hukum dengan dijadikannya tanah partikelir menjadi tanah negara, maka yang menjadi tuan tanah adalah Pemerintah Balatentara Dai Nippon, sedangkan status tanah yang sebelumnya perorangan itu dijadikan pegawai pemerintahan dengan tetap bekerja mengurus tanah partikelir atas perintah Pemerintah Balatentara Dai Nippon.

Dengan demikian, hukum pertanahan yang berlaku pada saat zaman Pemerintahan Pendudukan Jepang adalah seperti hukum yang berlaku pada saat zaman Kolonial Belanda. Terhadap tanah hak Barat berlaku ketentuan hukum tanah Barat (termasuk Jepang), dan terhadap tanah Adat berlaku hukum tanah Adat (bagi pribumi). Dengan kata lain, Pemerintah Pendudukan Jepang tidak pernah mengadakan perubahan-perubahan di bidang Hukum Perdata (termasuk hukum

¹⁰ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, Gramedia, Jakarta, 1992, hal. 22

tanah) dan mempertahankan Hukum Perdata yang berlaku pada saat sebelum pendudukannya di Indonesia, yaitu terdiri dari Hukum Barat dan Hukum Adat termasuk dalam hal ini tentang prosedur peralihan hak atas tanahnya.¹¹

B.1.2.Zaman Setelah Kemerdekaan Dan Sebelum UUPA Diundangkan

Pada awalnya, pemuka-pemuka Indonesia mencoba membangun hukum Indonesia dan melepaskan diri dari ide hukum kolonial. Namun, akhirnya kesulitan muncul dalam merealisasikannya berkenaan dengan keragaman hukum rakyat yang umumnya tidak terumuskan secara eksplisit, di samping sulitnya merubah alur konfigurasi struktur hukum yang telah ada sejak zaman kolonial.

Di samping itu, sudah barang tentu pola lama (aturan-aturan, badan-badan, lembaga hukum) yang telah dikenal pada zaman kolonial dipertahankan demi mencegah terjadinya kekosongan hukum. Penguatan pemberlakuan ketentuan hukum lama diatur dalam Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 yang menyatakan dengan jelas bahwa :

“segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang Dasar ini.”

Pemberlakuan hukum agraria lama bersifat dualisme tersebut sifatnya sementara sambil menunggu terbentuknya ketentuan hukum

¹¹ Kartini Soejendro, Op. Cit, hal. 58

yang baru yang sesuai alam kemerdekaan. Hal ini terbukti dengan dilakukannya usaha-usaha untuk penyesuaian dengan negara yang sudah merdeka, yaitu:

1. Menggunakan tafsir yang sesuai dengan keadaan
2. Mencabut peraturan yang tidak sesuai dengan negara merdeka
3. Melakukan perubahan dan penambahan peraturan baru yang diperlukan.

Di dalam tata hukum Indonesia sebelum berlakunya UUPA, hukum agraria meliputi kaidah-kaidah hukum yang beraneka macam. Kaidah-kaidah tersebut dapat dibicarakan sebagai satu rangkaian yang merupakan satu bidang hukum yang berdiri sendiri, yaitu hukum agraria. Pertama, karena kaidah-kaidah itu mempunyai obyek yang sama, yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Kedua, membicarakan kaidah-kaidah tersebut sebagai satu kesatuan akan mempermudah orang mempelajarinya.¹²

B.2. Setelah UUPA

Di dalam UUPA terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku-tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

¹² Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria- Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indoneia*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 7-8

1. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agraria
2. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing
3. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria
4. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa
- b. Sosialisme Indonesia
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA
- d. Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- e. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.¹³

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

¹³ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1981, hal.16

dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur

bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Hal tersebut merupakan salah satu penyempurnaan peraturan pendaftaran tanah yang lama, khususnya untuk mewujudkan peran aktif pendaftaran tanah dalam rangka turut membangun desa tertinggal dan sekaligus memberikan sumbangsih bagi program pengentasan kemiskinan. Hal ini berarti pula bahwa profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus sampai ke pelosok-pelosok tanah air, tidak hanya berkonsentrasi di pusat kota yang ramai.¹⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Hibah

C.1. Pengertian Hibah Pada Umumnya

Pengertian hibah pada umumnya menurut pendapat masyarakat tidak banyak berbeda dengan pengertian hibah yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, hanya saja pengertiannya lebih singkat. Pengertian hibah pada umumnya adalah pemberian sesuatu barang atau benda dari pemberi hibah kepada penerima hibah pada saat pemberi hibah masih hidup. Barang atau benda yang dijadikan obyek bisa benda bergerak maupun benda tetap (tanah).

¹⁴ Soelarman Brotosoelarno, *Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah*, Deputi Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN, Makalah Seminar, Yogyakarta, 13-09-1997, hal. 9

C.2. Hibah Menurut Hukum Adat

Soedirman Kartodiprojo dalam bukunya Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat memberikan definisi penghibahan, yaitu pembagian keseluruhan ataupun sebagian daripada harta kekayaan semasa pemiliknya masih hidup.

Menurut hukum adat, dasar pokok atas motif dari penghibahan tidak berbeda dengan motif tidak memperbolehkan membagikan harta peninggalan kepada ahli waris yang tidak berhak, yaitu harta kekayaan somah yang merupakan dasar kehidupan materiil yang disediakan bagi warga somah yang bersangkutan serta keturunannya.

Penghibahan ini merupakan cara bagi tuannya (si penghibah) untuk memberikan harta miliknya secara langsung kepada anak-anaknya. Hal ini sebenarnya merupakan penyimpangan dari hukum waris yang berlaku di daerah tersebut.

Penghibahan sebidang tanah kepada seorang anak merupakan suatu transaksi tanah, tetapi bukan merupakan transaksi jual. Maka penghibahan tanah harus dilakukan dengan bantuan kepala persekutuan supaya menjadi sah serta "terang".

Di dalam masyarakat hukum adat, hibah ini dilakukan sewaktu anak-anaknya sudah menikah dan dipisahkan dengan membuat rumah, memberikan pekarangan untuk pertanian, ini harus dibedakan dengan weling (di Jawa) yang bersifat semacam wasiat, yaitu sebelum seseorang

meninggal, maka ia mengadakan ketetapan-ketetapan yang ditujukan kepada ahli warisnya atau isterinya. Pertama, ia semasa hidupnya memberi petunjuk-petunjuk bagaimana harta bendanya akan dibagi waris kalau ia meninggal. Jadi barang-barangnya itu belum dibagi-bagikannya kepada ahli warisnya, melainkan masih dipegangnya, hanya kalau ia meninggal maka pembagian harta peninggalannya harus dilakukan menurut petunjuk-petunjuk tersebut.¹⁵

C.3. Hibah Menurut Hukum Islam

Di dalam Hukum Islam pada dasarnya setiap orang dapat menghibahkan barang miliknya kepada siapa saja yang ia kehendaki selama penghibah masih hidup. Hibah dilakukan oleh penghibah tanpa pertukaran apa pun dari penerima hibah. Hibah dilakukan secara sukarela demi kepentingan seseorang atau demi kemaslahatan umat.

H. Sulaiman Rasjid memberikan definisi pengertian hibah dalam bukunya Fiqh Islam, adalah memberikan sesuatu yang dapat diperjualbelikan dengan tidak ada tukarnya.

Menurut Sayid Sabiq dan Abu Hasan yang dikutip oleh Dr. H. Abdullah Sidik, SH ditegaskan bahwa hibah adalah pemberian seseorang kepada ahli warisnya, sahabatnya, atau kepada urusan umum sebagaimana dari

¹⁵ Soedharyo Soimin, *Hukum Orang dan Keluarga, Perspektif Hukum Perdata Barat/ BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992, hal. 89-90

harta benda kepunyaanya atau seluruh harta benda kepunyaannya sebelum ia meninggal.

Menurut Hukum Islam, syarat yang harus dipenuhi bagi pemberi hibah adalah bahwa orang tersebut berhak mengedarkan hartanya dan memiliki barang yang diberikan. Dengan demikian anak yang masih di bawah umur, orang gila, dan orang yang di bawah pengampuan orang lain karena tidak bisa mengurus dirinya sendiri tidak akan mensia-siakan harta mereka kepada orang lain, begitu juga wali terhadap harta benda yang diserahkan kepadanya. Barang yang diberikan hendaknya barang yang bisa dijual. Karena tanah bisa diperjualbelikan maka tanah dapat dijadikan obyek penghibahan. Hak milik belum berpindah dengan adanya perjanjian, melainkan setelah penerima hibah menerima pemberian itu.

Jika seseorang meninggal, maka ahli waris penerima hibah dapat menerima penghibahan itu dan ahli waris pemberi hibah juga dapat mencabutnya.

C.4. Hibah Menurut Hukum Perdata

Pengertian hibah menurut KUHPerdata dapat kita temukan dalam Pasal 1666 yang berbunyi :

“Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak menarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”

Dengan melihat ketentuan di atas, maka dapat penulis katakan bahwa hibah merupakan suatu perjanjian yang diadakan antara pemberi dan penerima hibah pada saat hidupnya, perjanjian tersebut diadakan secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali. Dalam perjanjian tersebut pemberi hibah berjanji untuk menyerahkan sesuatu barang guna keperluan penerima hibah.

Perjanjian hibah merupakan perkecualian dari perjanjian umum yang ada di dalam KUHPerdara, karena hanya satu pihak saja yang berprestasi yaitu pemberi hibah, sedangkan pihak lawannya yaitu penerima hibah tidak memberikan kontra prestasi sebagai imbalan. Perjanjian ini disebut perjanjian cuma-cuma, yang artinya :

“Pihak penerima hibah tidak berkewajiban untuk memberikan kontra prestasi kepada pemberi hibah atas kemurahan hati benda miliknya tanpa minta kontra prestasi, perbuatan pemberi hibah harus timbul dari kemauan suka memberi agar perbuatan itu dapat diberi nama hibah.”¹⁶

D. Pendaftaran Tanah Di Indonesia

D.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *rekord* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang

¹⁶ R. M. Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan Yang Bersumber Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980, hal. 11

tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian yang tegas Cadaster adalah *rekord* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).¹⁷

Pelaksanaan pendaftaran itu penting karena dapat dilihat untuk apa tanah itu didaftarkan yaitu apakah untuk kepentingan perpajakan, kepentingan penggunaan tanahnya sehingga mengembangkan pemanfaatan dari tanah tersebut ataukah hanya melulu untuk kepentingan pendaftaran tanah saja seperti yang dianut semula dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 (*recht kadaster*). Untuk itu telah dilakukan penyempurnaan yang dilakukan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanag, dimana penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas serta tujuan penyelenggaraannya.

Adapun mengenai pengertian tanah dalam bahasa Indonesia memiliki berbagai arti, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;

¹⁷A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal.18

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).

Sedangkan pengertian tanah menurut A.P. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, di samping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi.¹⁸

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas kebawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentuk humus dan lapisan dalam.¹⁹

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, yang disebut tanah, yang dapat diberikan

¹⁸ Ibid, hal. 20

¹⁹ Imam Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat sedang berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1982, hal.1

kepada dan dimiliki orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain-orang lain serta badan-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.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengertian pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan yang meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah menghasilkan apa yang disebut peta pendaftaran tanah dan surat ukur dan didalamnya akan diperoleh keterangan mengenai letak, luas maupun batas-batas tanah tersebut. Sedangkan kegiatan yang berupa pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak akan didapatkan keterangan tentang status tanahnya, beban-beban apa yang ada di atasnya, serta subyek dari haknya. Kegiatan terakhir adalah pemberian tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat.

Pengertian pendaftaran tanah juga telah dirumuskan di dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah yaitu sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, 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 bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Adapun menurut Bachtiar Effendie, kegiatan pendaftaran tanah itu adalah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.²⁰

Effendi Parangin berpendapat bahwa : “mendaftarkan tanah artinya meminta kepada kantor pendaftaran tanah dan kepada anda diberikan sertifikat tanah anda”.²¹

Sedangkan Boedi Harsono memberikan definisi pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu, mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah

²⁰ Bachtiar Effendie, Op. Cit, hal. 15

²¹ Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali Perss, Jakarta, 1991, hal. 2

tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.²² Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.²³

²² Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria- Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indoneia*, Op. Cit, hal. 72

²³ Ibid, hal. 73

D.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang 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.

Di dalam penjelasan UUPA Bab IV mengenai dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum dinyatakan bahwa “usaha-usaha menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah yaitu Pasal 19, 23, 32 dan 38”.

Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang berbunyi :

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

Pasal 19 UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*recht kadaster*" artinya yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum

sebelumnya diperlukan pelaksanaan daripada hukum itu sendiri secara benar.

Ketentuan lainnya adalah Pasal 23 Ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 32 Ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak guna usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA. Sedangkan Pasal 38 Ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya serta peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut Pasal 19 UUPA.

Ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah kemudian diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia, dan ketentuan tersebut kemudian disusul dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria maupun peraturan-peraturan lainnya.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, oleh karena itu hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum harus

memberikan manfaat bagi masyarakat. Tentang hal-hal belakunya kaidah-kaidah hukum ada anggapan hukum sebagai berikut :²⁴

1. Kaidah hukum berlaku secara yuridis

Apabila penentuannya didasarkan pada kaidah yang lebih tinggi tingkatnya (Hans Kelsen) atau bila berbentuk menurut cara yang telah ditetapkan (W.Zevenbergen) atau apabila menunjukkan hubungan keharusan antara satu kondisi dan akibatnya (J.H.A. Logemann).

2. Kaidah hukum berlaku secara sosiologis, apabila kaidah tersebut efektif artinya kaidah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun tidak diterima oleh warga masyarakat (teori kekuasaan) atau kaidah tadi berlaku karena diterima dan diakui oleh masyarakat (teori pengakuan).

3. Kaidah hukum tersebut berlaku secara filosofis artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi.

Adapun masalah pokok daripada pelaksanaan penegakan hukum itu sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada isi faktor-faktor tersebut. Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut :²⁵

²⁴ Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, CV.Rajawali, Jakarta, 1980, hal.13

²⁵ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, CV.Rajawali, Jakarta, 1983, hal.4-5

1. Faktor hukumnya sendiri.
2. Faktor penegak hukum, yakni fihak-fihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Dalam bidang-bidang hukum yang lain, tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan mudah diketahui ketentuan-ketentuannya serta dilaksanakan secara konsisten oleh para petugas pelaksana, pengadilan dan masyarakat sendiri, umumnya sudah cukup untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum di bidang yang bersangkutan, misalnya di bidang hukum pidana, hukum perdata, hukum tata negara dan hukum acara. Tetapi di bidang pertanahan, dalam menghadapi kasus-kasus konkret, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan yang dimaksudkan di atas.²⁶ Penegak hukum di dalam proses penegakan hukum menempati titik sentral. Hal ini disebabkan karena undang-undang disusun oleh penegak hukum, penerapannya dilaksanakan oleh penegak

²⁶ Boedi Harsono, Op.cit , hal.70

hukum dan penegak hukum dianggap sebagai golongan panutan hukum oleh masyarakat luas.²⁷

Berdasarkan hak menguasai negara dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada orang-orang atau badan hukum dengan mempergunakan batas-batas yang telah diatur oleh Peraturan Perundang-undangan. Pemberian hak itu diberikan kepada orang-orang atau badan hukum dengan mempergunakan batas-batas yang telah diatur oleh Peraturan Perundang-undangan. Pemberian hak itu diberikan kepada pemohon menurut hak apa yang dimohon dan telah memenuhi segala persyaratan yang diperlukan.

Sedangkan menurut Pasal 16 Ayat (1) dan Pasal 53 UUPA hak-hak atas tanah dapat digolongkan sebagai berikut :

- A. 1. Hak milik
 2. Hak Guna Usaha
 3. Hak Guna Bangunan
 4. Hak Pakai
 5. Hak Sewa Untuk Bangunan
 6. Hak Membuka Tanah
 7. Hak Memungut Hasil Hutan.
- B. Hak yang sifatnya sementara yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian yang diusahakan untuk

²⁷ Soerjono Soekanto, Op.cit, hal. 44

segera dihapus karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional.

Selain hak-hak atas tanah tersebut di atas, menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 masih ada hak-hak lain yang harus didaftarkan yaitu Tanah Hak Pengelolaan.²⁸

Untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA, sebagai tindak lanjut daripada hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang memuat pengaturan secara teknis penyelenggaraan tanah di Indonesia.²⁹

Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut dirasakan tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam pelaksanaan pembangunan nasional maka pemerintah perlu melakukan penyempurnaan dan telah diwujudkan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyempurnaan yang diadakan meliputi berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama yaitu :

²⁸ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hal.18

²⁹ Abdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Alumni, Bandung, 1979, hal.39

1. Merumuskan pengertian pendaftaran tanah, tujuan dan asas-asas dalam rangka penyelenggaraan tanah.
2. Dibedakan secara tegas pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan oleh panitia adjudikasi (Pasal 8) sebagai pembantu kepala kantor pertanahan dan pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 6).
3. Dalam Pasal 9 dihimpuh semua obyek pendaftaran tanah yaitu :
 - a. Hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang diberikan oleh negara.
 - b. Tanah Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Tanah Negara.
 - c. Hak Tanggungan dan Hak Milik atas satuan-satuan rumah susun.
4. Dalam Pasal 24 dan Pasal 25 diatur mengenai keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-butki tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Oleh karena itu untuk menjaga agar jangan sampai timbul sengketa tanah, perlu diadakan pendaftaran tanah sebab dengan didaftarkan maka

pihak-pihak yang bersangkutan akan mengetahui status tanah, dan hak yang ada di atasnya, subyek hak atas tanah dan batas-batasnya.

D.3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Adanya peraturan-peraturan yang tertulis akan memungkinkan barang siapapun yang berkepentingan dapat dengan mudah mengetahui hukum yang bagaimanakah yang berlaku dan wewenang serta kewajiban-kewajiban apa yang ada padanya bersangkutan dengan tanah yang dipunyainya.

Untuk memperoleh kepastian hukum mengenai tanah harus diketahui dimana letaknya, bagaimana batas-batasnya, berapa luasnya, bangunan dan atau tanaman apa yang ada di atasnya, status tanahnya, siapa pemegang haknya dan ada tidak adanya hak pihak-pihak lain.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA adalah untuk kepastian hukum. Adapun kepastian hukum yang dimaksud tersebut adalah meliputi :

1. kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subyek hak atas tanah.
2. kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar tanah yang disebut dengan kepastian obyek hak atas tanah.

Atas dasar hal-hal tersebut diatas, maka tujuan pendaftaran tanah itu adalah :³⁰

- 1 penyediaan data-data penggunaan tanah untuk pemerintah ataupun untuk masyarakat.
- 2 Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Mengenai tujuan pendaftaran tanah secara tegas juga telah ditetapkan di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

- 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 sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Melalui upaya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum daripada

³⁰ Bachtiar Effendi, Op. Cit, hal. 21

tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa yang empunya dan beban apa yang ada diantaranya.³¹

Selain itu dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut maka :

1. Mereka yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan dipunyainya. Kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak oleh pemerintah.
2. Mereka yang memerlukan keterangan yang dimaksudkan diatas yaitu calon pembeli dan calon kreditur yang akan menerima tanah sebagai jaminan, akan dengan mudah memperolehnya. Karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan di kantor penyelenggara pendaftaran tanah terbuka bagi umum. Dalam arti umum boleh mengetahui dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau minta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukannya dari kantor tersebut.³²

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah adalah agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan di mana :

1. Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu,

³¹ Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV. Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974, hal.5

³² Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 71

hak apa yang dipunyainya dan tanah manakah yang dapat diberi hak. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.

2. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang bersangkutan mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik calon pembeli atau calon kreditur) yang ingin memperoleh kepastian apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau kreditur itu benar.
3. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.³³

Sedangkan menurut Djoko Prakoso, dan Budiman Adi Purwanto, tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah :

1. Memberikan kepastian obyek

Kepastian mengenai bidang teknis (yaitu mengenai kepastian letak, luas dan batas-batas yang bersangkutan). Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun yang mempunyai tanah yang berbatasan.

2. Memberikan kepastian hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan

³³ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I, Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992, hal. 47

kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukumnya dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyainya, hak mana yang akan berpengaruh pada harga tanah,

3. Memberikan kepastian subyek.

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.³⁴

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun yang bersangkutan akan dapat memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah yaitu dalam hal ini Kantor Pertanahan setempat dalam bentuk sertipikat yang merupakan alat bukti yang kuat.

³⁴ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Op. Cit, hal. 20

D.4. Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah dikenal adanya 2 macam sistem pendaftaran tanah, yaitu Sistem pendaftaran akta ("*registration of deeds*") dan Sistem pendaftaran hak ("*registration of titles*"). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya, serta bentuk tanda bukti haknya.³⁵

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru, serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan : perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.³⁶

1. Sistem pendaftaran akta ("*registration of deeds*")

Dalam sistem pendaftaran akta, aktalah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). PPT bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. di kantor PPT disimpan salinannya, yang terbuka bagi umum. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-

³⁵ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria- Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indoneia*, Op. Cit, hal. 76

³⁶ Ibid

akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut “*title search*”, yang bisa memakan waktu dan biaya karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli.³⁷

Maka diciptakan oleh Robert Richard Torrens sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada, yaitu sistem pendaftaran hak (“*registration of titles*”) yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens. Yang akan dijelaskan di bawah ini.

2. Sistem pendaftaran hak (“*registration of titles*”)

Sebagaimana telah diuraikan di atas, dalam sistem pendaftaran hak pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar-isian, yang dalam bahasa Inggris

³⁷ Ibid, hal. 76-77

disebut *register*. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut buku-tanah.

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku-tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku-tanah hak yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku-tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku-tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku-tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh PPT dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. PPT bersikap aktif.

Buku tanah disimpan di kantor PPT dan terbuka bagi umum. Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan *register* ("*Certificate of title*"). Dalam pendaftaran menurut Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku-tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Dalam sistem Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah semua data yang terdapat dalam buku-tanah dicantumkan juga salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat.

Sebagaimana halnya dengan buku-tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertipikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku-tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu untuk pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku-tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan.

Di negara lain, sertipikat hanya terdiri atas salinan *register* dan hanya menunjuk data yuridis pada saat dibuatnya sertipikat yang bersangkutan.³⁸

Kelebihan dari sistem Torrens adalah :

1. Ketidakpastian diganti dengan kepastian
2. Biaya-biaya peralihan berkurang dari "*pound*" menjadi "*shilling*" dan waktu dari bulan menjadi hari
3. Ketidakjelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat dan jelas
4. Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa sehingga setiap orang akan dapat 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

³⁸ Ibid, hal. 77-78

7. Sejumlah proses-proses (prosedural) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.³⁹

D.5. Sistem Publikasi

1. Sistem publikasi positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka harus ada register atau buku-tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis, dan sertipikat hak sebagai surat tanda-bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam *register* sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (*"Title by registration", "The register is everything"*). Pernyataan tersebut merupakan dasar yang melandasi sistem Torrens, yang menggunakan sistem publikasi positif ini. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam *register*.

Dalam sistem ini orang dengan itikad baik dan dengan pembayaran (*"The purchaser in good faith and for value"*) memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* atau hak yang tidak dapat diganggu gugat, dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam *register*. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang

³⁹ Bachtiar Effendi, Op. Cit, hal. 31

terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

Dalam sistem ini, dengan beberapa pengecualian, data yang dimuat dalam *register*, mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada negara. Untuk menghadapi tuntutan ganti kerugian tersebut disediakan suatu dana khusus.⁴⁰

2. Sistem Publikasi Negatif

Dalam Sistem publikasi negatif bukan pendaftaran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru.

Dalam sistem ini berlaku asas *Nemo Plus Yuris*, yang berasal dari Hukum Romawi, yang intinya adalah orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem

⁴⁰ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indoneia*, Op. Cit, hal.80-81

publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Biarpun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan, bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.⁴¹

Sistem yang digunakan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Sistem Negatif yang mengandung unsur Positif. Sistemnya bukan Negatif 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.”⁴²

Hal tersebut berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA.

Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi No. 459/ K/ Sip/ 1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan bahwa :

“Mengingat Stelsel Negatif tentang register pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah

⁴¹ Ibid, hal. 81-82

⁴² Ibid

tersebut, apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak yang lain.”

Dari yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas jelaslah bahwa sistem pendaftaran tanah yang digunakan Indonesia adalah Sistem Negatif mengandung unsur Positif.

D.6. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Dengan adanya pendaftaran tanah seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan-keterangan yang berhubungan dengan tanah seperti hak apa yang melekat, luas tanah, letak tanah, adakah hak-hak pihak lain yang membebaninya, dan lain sebagainya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA menggunakan asas :

1. Asas Publisitas

Asas ini tercermin dengan adanya data-data yuridis tentang hak atas tanah tersebut seperti nama hak, peralihan dan pembebanannya. Asas ini dapat pula terlihat jika ada sertipikat yang hilang atau rusak yang oleh pemegang akan diganti dengan sertipikat yang baru. Kepala Kantor Pertanahan sebelum mengeluarkan sertipikat yang baru berkewajiban untuk mengeluarkan pengumuman 2 kali berturut-turut dengan tenggang waktu 1 bulan.

Pengumuman tersebut bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat umum jika ada yang mengajukan keberatan-keberatan berkenaan dengan dikeluarkannya sertipikat yang baru

tersebut. Pengumuman tersebut dimuat dalam surat kabar, di Kantor Pertanahan, Kantor Kecamatan, dan Kantor Kelurahan setempat. Jika ada keberatan, maka Kepala Kantor Pertanahan akan menangguhkan sertipikat tersebut sampai ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum pasti yang menyatakan kepemilikan tanah tersebut dan baru atas dasar keputusan pengadilan tersebut diterbitkan sertipikat tanah yang bersangkutan.

2. Asas Spesialitas

Asas ini tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batasnya.

Kedua asas tersebut dimuat dalam suatu daftar umum guna dapat diketahui dengan mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan :

1. Asas Sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah tersebut.

3. Asas Terjangkau, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan sebagai 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 pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
5. Asas Terbuka, dalam pendaftaran tanah 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.

D.7. Sertipikat Sebagai Alat bukti Yang Kuat

Dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa sertipikat semata-mata berfungsi sebagai tanda bukti hak atau alat bukti hak atas tanah. Kemudian dalam Pasal 32 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan sertipikat adalah :

“(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data

yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- (2) Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) di atas bertujuan untuk memberikan perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran atas bidang tanah hak yang bersangkutan atas namanya.

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.²⁸

Dari sertipikat yang diterbitkan dapat kita ketahui mengenai jenis, hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu yang disebut didalamnya.

²⁸ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979, hal.64

Menurut Pasal 19 Ayat (2) c UUPA maka sertipikat yang dimaksud adalah berlaku sebagai alat bukti yang kuat, jadi bukan merupakan suatu alat bukti yang mutlak (seperti yang terdapat pada sistem publikasi positif) dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah.

Hal tersebut diatas dapat dihubungkan dengan adanya penjelasan dari ketentuan Pasal 32 Ayat (2) diatas, yaitu sebagai berikut :

“Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA, bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat”.²⁹

²⁹ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indoneia*, Op.cit, Hal.465-466

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertipikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Karena disamping ada alat bukti lain, misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak.

Beda sertipikat dengan alat bukti lain itu adalah bahwa sertipikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan kebenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti itu, hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti lain.³⁰

Dari sertipikat yang diterbitkan dapat kita ketahui mengenai jenis, hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu yang disebut di dalamnya.

³⁰ Effendie Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Perss, Jakarta, 1990, hal. 1

Dengan demikian sesuai dengan pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia seperti yang diuraikan diatas dalam kenyataannya tidak ada sistem positif murni ataupun sistem negatif murni. Sistem publikasi yang digunakan oleh UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanag adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif.³¹

³¹ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indoneia*, Op.cit, hal. 82

BAB III

METODE PENELITIAN

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”, namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.³²

Di dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam atau jenis dan tipe penelitian. Terjadinya pembedaan jenis penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara meninjaunya, dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta sudut disiplin ilmu. Penentuan jenis atau macam penelitian itu dipandang penting karena ada keterkaitan antara jenis penelitian dengan sistematika, metode, serta analisa data yang dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian.³³

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hal. 5

³³ Waluyo B, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal. 7

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan yang mempergunakan sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi sampel yang diteliti.³⁴

Penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁵

Oleh karena itu penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.³⁶

Dengan menggunakan metodologi seseorang diharapkan mampu menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metodologi mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis dan memahami permasalahan yang dihadapi. Di dalam penelitian ini penulis menggunakan :

A. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan Yuridis ini menekankan dari segi perundang-undangan dan

³⁴ Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, Bandung, 1974, hal. 27-29

³⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, hal. 3

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal. 1

peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder.

Sedangkan pengertian empirisnya adalah bahwa di dalam mengadakan penelitian dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek yang menyangkut pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Bersifat deskriptif karena dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.

Istilah analisis berarti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberikan makna aspek-aspek dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah dari segi teori maupun praktek.

C. Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan. Sebagaimana direncanakan dalam proposal penelitian ini, maka penelitian ini mengambil lokasi di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.³⁷

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah :

1. Seluruh pendaftar peralihan hak atas tanah karena hibah di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak
2. Badan Pusat Statistik Pemerintah Kabupaten Demak
3. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak
4. Pengadilan Negeri Demak
5. Seluruh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Demak
6. Camat Bonang sebagai PPAT di Kabupaten Demak
7. Seluruh Kepala Desa yang ada di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak
8. Tokoh masyarakat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak
9. Seluruh masyarakat yang pernah melakukan penghibahan di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak.

Sampel adalah merupakan contoh dari populasi yang akan ditarik suatu kesimpulan atas penelitian terhadap contoh dari populasi tersebut yang dinyatakan

³⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal.44

berlaku bagi seluruh populasi di mana populasi mempunyai ciri-ciri dan sifat karakteristik yang sama.³⁸

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subyek dan obyek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.³⁹

Alasan dipilihnya cara pengambilan sampel tersebut karena penulis berpendapat bahwa ciri-ciri, sifat-sifat dan karakteristik dari masing-masing sampel sudah mewakili populasi yang ada.

Berdasarkan teknik sampling di atas, maka penulis mengambil beberapa sampel, antara lain :

1. Badan Pusat Statistik Pemerintah Kabupaten Demak
2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak
3. Pengadilan Negeri Demak Seksi Hukum
4. 2 orang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Demak
5. Camat Bonang sebagai PPAT
6. 2 orang Kepala Desa di Kecamatan Bonang, yaitu Kepala Desa Margolinduk dan Kepala Desa Purworejo

³⁸ Ibid, hal.45

³⁹ Ibid, hal. 51

7. 2 orang tokoh masyarakat di Desa Margolinduk dan Desa Purworejo
8. 10 orang penduduk desa yang pernah melakukan peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat.

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data yang bersifat obyektif maka mula-mula akan dilakukan pengumpulan data dan akan dipergunakan untuk membahas serta menganalisa permasalahan. Dalam hal ini data-data tersebut meliputi :

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi atau pengamatan, interview atau wawancara, questionare atau angket.⁴⁰

Dalam penelitian ini data primer diperoleh langsung dari Pejabat di Badan Pusat Statistik Pemerintah Kabupaten Demak, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak Sub Seksi Pendaftaran Tanah, Camat Bonang sebagai PPAT, 2 orang PPAT, 2 orang Kepala Desa dari Desa Margolinduk dan Desa Purworejo, 10 orang penduduk Desa Margolinduk dan Desa Purworejo yang pernah melakukan peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat.

⁴⁰ Ibid, hal. 44

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam wawancara adalah daftar pertanyaan yang sebelumnya sudah dipersiapkan terlebih dahulu. Untuk mendapatkan data primer, dalam penelitian lapangan peneliti melakukan dengan cara wawancara. Teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap sampel yang sudah ditentukan di atas.

Wawancara ini berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, sehingga berfungsi untuk menghindari kemungkinan melupakan beberapa persoalan yang relevan dengan pokok permasalahan dan dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur atau tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.⁴¹

Di dalam penelitian hukum, digunakan pula data sekunder yang memiliki kekuatan mengikat ke dalam, dan dibedakan dalam :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :

⁴¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 17

1. Norma atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan Undang-undang Dasar 1945
 2. Peraturan dasar, yaitu :
 - Batang tubuh UUD 1945
 - Ketetapan-ketetapan MPR (S)
 3. Peraturan Perundang-undangan :
 - Undang-undang atau Perpu
 - Peraturan Pemerintah
 - Keputusan Presiden
 - Keputusan Menteri
 - Peraturan Daerah
 4. Bahan-bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, misalnya hukum adat
 5. Yurisprudensi
 6. Traktat
 7. Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku, misalnya KUHP (WvS) dan KUHPerdara (BW).
- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya Rancangan Undang-undang (RUU), Rancangan Peraturan Pemerintah (RPP), hasil penelitian (hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum, dan sebagainya
- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya : kamus-

kamus (hukum), ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka perpustakaan yang dicari dan dipilih harus relevan dan mutakhir.⁴²

Peneliti mendapatkan data sekunder melalui studi pustaka dengan mempelajari literatur-literatur, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan akan dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis.

Cara pengumpulan data yang digunakan terhadap data yang berupa dokumen-dokumen, baik yang berada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, Kantor Badan Pusat Statistik Pemerintah Kabupaten Demak, Kantor Camat Bonang, Kantor PPAT, Kantor Kepala Desa Margolinduk dan Purworejo, dilakukan dengan metode dokumenter. Jadi metode dokumenter ini diterapkan pada pengambilan data sekunder.

E. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian perpustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk

⁴² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hal. 116-117

mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.⁴³

⁴³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Op. Cit, hal.119

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

A.1. Letak Wilayah

Demak sebagai salah satu kabupaten di Jawa Tengah terletak pada koordinat :

Lintang Selatan : $6^{\circ} 43' 26'' - 7^{\circ} 09' 43''$

Bujur Timur : $110^{\circ} 27' 58'' - 110^{\circ} 48' 47''$.

A.2. Batas Wilayah

Utara : Kabupaten Jepara dan Laut Jawa

Timur : Kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan

Selatan : Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Semarang

Barat : Kota Semarang.

Jarak terjauh dari barat ke timur adalah sepanjang 49 Kilometer dan dari utara ke selatan sepanjang 41 Kilometer.

Dilihat dari ketinggian permukaan tanah dari permukaan laut (elevasi), wilayah Demak terletak mulai dari 0 meter sampai dengan 100 meter dari permukaan laut.⁴⁴

⁴⁴ Demak Dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak, hal. 1

A.3. Luas Wilayah

Secara administratif luas wilayah Kabupaten Demak adalah 89.743 Hektar. Sedang dari tekstur tanahnya, wilayah Demak terdiri atas tekstur tanah halus (liat) seluas 49.066 Hektar dan tekstur tanah sedang (lempung) seluas 40.677 Hektar.⁴⁵

A.4. Wilayah Administrasi

Kabupaten Demak terbagi atas 14 kecamatan, 241 desa, dan 6 kelurahan, sedangkan menurut klasifikasinya wilayah Demak terdiri atas 144 desa/ kelurahan swadaya mula dan 69 swakarya mula. Selain itu menurut tingkat perkembangan LKMD, maka di Kabupaten Demak terdapat 29 desa berkategori II dan 218 desa berkategori III. 14 kecamatan tersebut antara lain adalah :

1. Kecamatan Mranggen
2. Kecamatan Karangawen
3. Kecamatan Guntur
4. Kecamatan Sayung
5. Kecamatan Karangtengah
6. Kecamatan Bonang
7. Kecamatan Demak
8. Kecamatan Wonosalam

⁴⁵ Ibid

9. Kecamatan Dempet
10. Kecamatan Gajah
11. Kecamatan Karanganyar
12. Kecamatan Mijen
13. Kecamatan Wedung
14. Kecamatan Kebonagung.⁴⁶

Kecamatan Bonang mempunyai luas wilayah 83.235 Hektar. 5.970,90 Hektar adalah tanah sawah dan 42.352,66 Hektar adalah tanah kering. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Wedung, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Demak, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Karangtengah, dan sebelah barat berbatasan dengan Laut Jawa. Jarak terjauh dari barat ke timur \pm 8 Kilometer dan dari utara ke selatan \pm 6 Kilometer. Ketinggian tanah dari permukaan laut yang terendah adalah 0,5 Meter dan tertinggi adalah 4 Meter. Terdapat 21 desa di Kecamatan Bonang, antara lain adalah :

1. Desa Morodemak
2. Desa Margolinduk
3. Desa Gebang
4. Desa Gebangarum
5. Desa Karangrejo

⁴⁶ Ibid, hal. 19

6. Desa Tlogoboyo
7. Desa Krajanbogo
8. Desa Kembangan
9. Desa Sumberejo
10. Desa Sukodono
11. Desa Jatimulyo
12. Desa Bonangrejo
13. Desa Jatirogo
14. Desa Tridonorejo
15. Desa Purworejo
16. Desa Betahwalang
17. Desa Serangan
18. Desa Poncoharjo
19. Desa Wonosari
20. Desa Jali
21. Desa Weding.⁴⁷

A.5. Desa Margolinduk

Desa Margolinduk mempunyai luas wilayah 0,952 KM², terdiri dari 21,53 Hektar tanah sawah dan 73,64 Hektar tanah kering, mempunyai 1 Balai Desa dan 1 Kantor Desa, terdiri dari 1 Dusun, 4 Rukun Tetangga (RT)

⁴⁷ Kecamatan Bonang Dalam Angka 2002, hal. 1-2

dan 18 Rukun Warga (RW), perangkat desa terdiri dari 1 Kepala Desa, 1 Sekretaris Desa, 1 Kepala Dusun, 3 Kepala Urusan dan 2 Pembantu Kaur, mempunyai jumlah penduduk 3.147 jiwa terdiri dari 1.562 laki-laki dan 1.585 perempuan, semuanya beragama Islam, fasilitas pendidikan yang terdapat di desa ini adalah 1 Sekolah Dasar Negeri/ Inpres, 1 Sekolah Dasar di luar lingkungan Depdiknas, 1 SLTP di luar lingkungan Depdiknas dan 1 Sekolah Diniyah, tempat ibadah yang terdapat di desa ini adalah 3 Mushola dan 1 Masjid.⁴⁸

A.6. Desa Purworejo

Desa Purworejo mempunyai luas wilayah 7,415 KM², terdiri dari 251,98 Hektar tanah sawah dan 489,50 Hektar tanah kering, mempunyai 1 Balai Desa dan 1 Kantor Desa, terdiri dari 6 Dusun, 6 Rukun Tetangga (RT) dan 36 Rukun Warga (RW), perangkat desa terdiri dari 1 Kepala Desa, 1 Sekretaris Desa, 6 Kepala Dusun, 5 Kepala Urusan dan 8 Pembantu Kaur, mempunyai jumlah penduduk 8.832 jiwa terdiri dari 4.379 laki-laki dan 4.453 perempuan, semuanya beragama Islam, fasilitas pendidikan yang terdapat di desa ini adalah 3 Taman Kanak-kanak, 4 Sekolah Dasar Negeri/ Inpres, 1 Sekolah Dasar di luar lingkungan Depdiknas, 1 SLTA di luar

⁴⁸ Ibid, hal. 3-53

lingkungan Depdiknas dan 3 Sekolah Diniyah, tempat ibadah yang terdapat di desa ini adalah 14 Mushola dan 7 Masjid.⁴⁹

B. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak

B.1. Penghibahan Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak

Perbuatan penghibahan yang biasanya dilakukan oleh masyarakat adalah pemberian harta dari orang tua kepada anak-anaknya atau kepada orang lain yang bukan ahli warisnya, maupun oleh orang yang tidak mempunyai anak kepada kemenakan dan saudara-saudaranya pada waktu mereka masih hidup. Di waktu anak menjadi dewasa dan pergi meninggalkan rumah orang tuanya untuk memulai kehidupan berumah tangga dan hidup sendiri-sendiri, maka biasanya anak-anak tersebut sudah dibekali sebidang tanah pertanian, sebidang tanah pekarangan dengan rumahnya dan beberapa ekor ternak yang merupakan dasar materiil bagi keluarga baru itu. Barang-barang itu sudah merupakan bagiannya dalam harta benda keluarga yang kelak diperhitungkan pada pembagian harta sesudah matinya kedua orang tuanya.⁵⁰

⁴⁹ Ibid

⁵⁰ Ter Haar Bzn, *Asas-asas Dan Susunan Hukum Adat, Cetakan Ketiga*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976, hal. 239

Perbuatan penghibahan sebagaimana tersebut di atas seharusnya langsung dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuatkan akta hibahnya sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, agar nantinya peralihan hak atas tanahnya bisa langsung didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Tetapi mayoritas masyarakat yang tinggal di pedesaan yang melakukan penghibahan tidak menggunakan prosedur yang sudah ditentukan dalam peraturan di atas. Mereka melakukan penghibahan menurut adat yang sudah biasa mereka lakukan, yaitu dihadapan kepala desa dan perangkatnya, dengan disaksikan oleh tokoh masyarakat, tetangga dan anggota keluarga, dan juga dibuatkan surat keterangan atau berita acara penghibahan saja.

Adapun pelaksanaan hibah secara adat di Desa Purworejo dan Desa Margolinduk Kecamatan Bonang Kabupaten Demak adalah sebagai berikut :

1. Para pihak (pihak pemberi dan pihak penerima) yang berkeinginan melakukan penghibahan datang ke Kantor kepala desa bersama dengan beberapa anggota keluarganya. Jika para pihak berhalangan dan tidak dapat hadir sendiri maka masing-masing dapat mewakilkan kepada pihak lain dengan memberikan surat kuasa. Jika para pihak menghendaki penghibahan dilakukan di rumah para pihak maka kepala

desa datang ke sana dengan disertai perangkatnya, biasanya sekretaris desa

2. Pemberi hibah mengutarakan maksudnya untuk memberikan hibah kepada penerima hibah. Apabila penerima hibah belum dewasa (masih di bawah umur), maka ia diwakili oleh walinya atau pengampunya. Dalam praktek kebanyakan penerima hibah adalah orang yang sudah dewasa
3. Kepala desa harus betul-betul mengetahui bahwa si pemberi hibah adalah betul-betul pemilik sah dari obyek (tanah) yang akan dihibahkan dan melakukan pengecekan apakah tanah tersebut benar-benar ada
4. Pemberi hibah harus dapat membuktikan bahwa obyek penghibahan (tanah) tersebut betul-betul miliknya, tidak dalam sengketa dengan pihak lain dan tidak dijadikan jaminan hutang di bank. Hal ini dapat dibuktikan dengan menunjukkan bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat. Bagi tanah yang belum bersertipikat maka harus menunjukkan bukti pembayaran pajak dan Letter C/ Desa serta surat pernyataan dari kepala desa yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat setelah sebelumnya dilakukan pencocokan dengan buku daftar tanah yang terdapat di kantor kepala desa
5. Kepala desa memberitahukan bahwa pemberi hibah harus membuat surat pernyataan pemberian hibah (bahwa penghibahan dilakukan secara sadar, sukarela dan tanpa paksaan) yang bermeterai cukup dan

ditandatangani oleh para pihak (pemberi hibah dan penerima hibah) yang diketahui oleh kepala desa dan perangkatnya (sekretaris desa)

6. Setelah itu barulah kepala desa membuat surat keterangan/ berita acara penghibahan, bahwa pemberi hibah telah menghibahkan obyek hibah (tanah) kepada penerima hibah yang ditandatangani oleh para pihak (pemberi hibah dan penerima hibah), kepala desa dan perangkatnya (sekretaris desa), serta saksi-saksi (biasanya anggota keluarga, tetangga, dan tokoh masyarakat).⁵¹

Jadi peranan tokoh masyarakat dalam suatu proses penghibahan yang dilakukan secara adat adalah sebagai saksi yang mengetahui terjadinya peristiwa tersebut.⁵²

Apabila ada pihak-pihak yang merasa keberatan terhadap penghibahan yang dilakukan maka dapat mengajukan keberatannya tersebut dengan disertai alasan-alasannya. Kepala desa akan memanggil para pihak untuk mengadakan musyawarah. Jika alasan-alasan keberatan tersebut dapat diterima maka berita acara penghibahan tersebut diubah.⁵³

Untuk penghibahan yang dilakukan oleh orang-orang yang berlainan desa, misalnya antara pemberi hibah dan penerima hibah tidak

⁵¹ Bisri, Wawancara, Kepala Desa Margolinduk Kecamatan Bonang Kabupaten Demak, tanggal 18 Mei 2004

⁵² Mundir, Wawancara, Tokoh Masyarakat Desa Purworejo Kecamatan Bonang Kabupaten Demak, tanggal 16 Mei 2004

⁵³ Nur Chamid, Wawancara, Kepala Desa Purworejo Kecamatan Bonang Kabupaten Demak, tanggal 16 Mei 2004

tinggal dalam satu wilayah desa maka cara yang ditetapkan adalah dilakukan di desa di mana obyek hibah (tanah) itu berada. Dalam hal ini yang berhak membuat sebagai saksi dan membuat berita acara penghibahan adalah kepala desa dan perangkat desa di mana tanah tersebut berada. Namun demikian ada ketentuan bahwa hibah tanah pertanian yang dilakukan tidak dalam satu wilayah kecamatan adalah dilarang. Penerima hibah yang tinggal di luar kecamatan tempat tinggal pemberi hibah adalah tidak diperkenankan, karena akan menimbulkan absentee (pemilikan di luar kecamatan). Dasarnya adalah Pasal 1 Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960.⁵⁴ Jika ternyata hibah tersebut sudah terlanjur dilaksanakan maka dalam jangka waktu satu tahun dari dilaksanakannya penghibahan tersebut, penerima hibah harus memindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Pasal 10 UUPA yang mengatur larangan absentee (guntai), juga dipertegas oleh Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 yang menyatakan :

“Pemilik tanah yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan letak tanah tersebut.

Ayat 2 menyatakan jika tanahnya letaknya berbatasan dengan kecamatan lain tempat tinggalnya maka Panitia Landreform Daerah tingkat II yang memberi putusan.

⁵⁴ A. P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hal. 32

Ayat 3 menyatakan bahwa orang yang meninggalkan/ berpindah tempat selama 2 tahun berturut-turut harus memindahkan hak atas tanahnya kepada orang lain yang bertempat tinggal di kecamatan tersebut.”⁵⁵

Mengenai luas tanah yang akan dihibahkan tidak ada ketentuannya, tergantung kerelaan pemberi hibah yang akan menyerahkan hak miliknya kepada penerima hibah. Akan tetapi ada ketentuan bahwa tanah yang akan dihibahkan tersebut tidak boleh lebih dari 1/3 (sepertiga) harta pemberi hibah. Hal ini dimaksudkan agar pemberi hibah jangan sampai mempunyai tanah sisa yang terlalu sedikit.

Kewajiban menanggung semua biaya yang dikeluarkan selama proses penghibahan tersebut di atas biasanya dibebankan kepada penerima hibah. Ada kalanya pemberi hibah ikut membantu membayar biaya ini, akan tetapi tidak merupakan suatu keharusan. Biaya penghibahan ini banyak dipengaruhi oleh harga dasar tanah (obyek hibah) tersebut. Harga dasar yang dimaksudkan untuk tiap-tiap daerah biasanya berbeda, tergantung kebijakan tiap daerah. Untuk satu daerah kabupaten adalah sama, dibagi kelas perkelas, yaitu :

1. Kelas I meliputi daerah perkotaan
2. Kelas II meliputi daerah pinggiran
3. Kelas III meliputi tegalan

⁵⁵ A. P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian I*, Mandar Maju, Bandung, 1989, hal. 191-192

4. Kelas IV meliputi pelosok-pelosok.⁵⁶

Jika dilihat dari segi keabsahannya, perbuatan hukum penghibahan menurut Hukum Adat sebagaimana yang dilakukan oleh masyarakat Desa Purworejo dan Desa Margolinduk Kecamatan Bonang Kabupaten Demak di atas, sepanjang dilakukan secara terang dan tunai adalah sah, meskipun tidak dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena fungsi akta PPAT hanya sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.⁵⁷ Hanya saja, perbuatan penghibahan yang tidak dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut tidak dapat didaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu apabila para pihak akan mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya maka harus mengulang proses tersebut dari awal di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵⁸

Penghibahan yang dilakukan menurut Hukum Adat yang hanya dibuat secara lisan saja atau dibuat di bawah tangan seharusnya dapat dilaksanakan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan, sepanjang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Hal ini perlu mendapatkan pengkajian secara lebih teliti dan mendalam, mengingat khususnya di

⁵⁶ Sri Sudarmi, Wawancara, Kepala Sub Bag Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, tanggal 10 Mei 2004

⁵⁷ Muhammad Sholeh, Wawancara, Tokoh Masyarakat Desa Margolinduk Kecamatan Bonang Kabupaten Demak, tanggal 18 Mei 2004

⁵⁸ Evi Mariani Gautama, Wawancara, Notaris – PPAT di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak, tanggal 12 Mei 2004

daerah-daerah tertentu yang keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT, baik tetap ataupun sementara) sangat jauh sekali serta tanah di daerah tersebut belum mempunyai nilai ekonomis sehingga peranan Hukum Adat masih sangat dominan sekali dalam kehidupan masyarakat adat tersebut.⁵⁹

B.2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak

Kemudian apabila proses penghibahan yang dilakukan secara adat dengan disaksikan oleh kepala desa dan perangkatnya sudah selesai, tahap selanjutnya adalah datang menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta hibah yang sebenarnya sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Melihat kenyataan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di atas maka dapat kita simpulkan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah

⁵⁹ Djonny Priatko, Wawancara, Notaris – PPAT di Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, tanggal 11 Juni 2004

harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik itu PPAT-Notaris maupun PPAT-Camat.

Para pihak, yaitu pihak pemberi hibah dan pihak penerima hibah datang menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan disertai oleh kepala desa dan perangkat desa dengan membawa surat-surat sebagai berikut :

1. Berita acara penghibahan yang dibuat oleh kepala desa dan perangkatnya (sekretaris desa) serta ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi
2. Salinan buku C/ Desa
3. Sertipikat tanah, jika tanahnya sudah bersertipikat
4. Surat pernyataan pemberian hibah (bahwa penghibahan dilakukan secara sadar, sukarela dan tanpa paksaan) yang bermeterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak (pemberi hibah dan penerima hibah) yang diketahui oleh kepala desa dan perangkatnya (sekretaris desa).⁶⁰

Apabila pemberi hibah tidak dapat hadir pada waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ia dapat memberi kuasa kepada orang lain untuk bertindak mewakilinya. Dalam hal ini disyaratkan kuasa dimaksud bukan kuasa mutlak. Dasar hukumnya adalah Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa

⁶⁰ Bisri, Op. Cit

Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah. Surat kuasa tersebut ditandatangani pemberi hibah dan dilegalisir oleh kepala desa di mana pemberi hibah bertempat tinggal.⁶¹

Ada kalanya penerima hibah masih di bawah umur, sehingga untuk menandatangani akta hibah jelas tidak diperkenankan. Untuk itu ia dapat menunjuk walinya.

Sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan tugasnya membuat akta hibah guna memindahkan hak milik atas tanah yang diminta kepadanya, maka terlebih dahulu ia meneliti subyek dan obyek penghibahan tersebut, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dengan mudah membuat akta hibah, karena apabila terjadi suatu kekeliruan atau pelanggaran ia dapat dituntut atas kerugian yang timbul karenanya. Dengan adanya ancaman tersebut maka ia akan lebih berhati-hati dan tidak akan gegabah dalam membuat akta yang diminta oleh kliennya. Singkatnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baru bersedia membuat akta hibah yang diminta jika subyek dan obyek penghibahan telah memenuhi persyaratan.⁶²

⁶¹ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Op. Cit, hal. 155

⁶² Agus Sukiyono, Wawancara, PPAT-Camat Kecamatan Bonang Kabupaten Demak, tanggal 28 Mei 2004

Adapun syarat-syarat pembuatan akta secara garis besar dapat diperinci menjadi 2, yaitu syarat formal dan syarat material. Syarat-syarat formal terdiri dari :

1. Para pihak yang memberi dan menerima hibah masing-masing harus menunjukkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Untuk tanah yang sudah bersertipikat harus ditunjukkan dan diserahkan sertifikatnya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
3. Harus diserahkan surat persetujuan di atas kertas bermeterai dari keluarga. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari sengketa di kemudian hari antara pihak keluarga
4. Pemberi hibah harus menunjukkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.

Sedangkan syarat-syarat materialnya adalah sebagai berikut :

1. Pertama kali Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengadakan pengecekan terhadap tanah yang menjadi obyek penghibahan
2. Para pihak yang mengadakan penghibahan harus sudah dewasa, hal ini dibuktikan dengan KTP yang ditunjukkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
3. Pada saat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta hibah dan membacakannya kepada para pihak harus disaksikan oleh 2 orang saksi yang juga ikut menandatangani akta tersebut

4. Penerima hibah tidak melanggar pemilikan tanah sebagaimana telah ditentukan, yaitu 5 bidang untuk tanah pekarangan dalam satu keluarga. Tetapi hal ini dapat disimpangi jika ada ijin dari Kantor Pertanahan.⁶³

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak membuat akta hibah jika :

1. Tidak dapat menunjukkan surat bukti kepemilikan tanah atau sertipikat
2. Tanah tersebut sedang dijadikan jaminan hutang pada bank
3. Tanah tersebut sedang dalam sengketa dengan pihak lain
4. Pemberi hibah tidak berhak melakukan penghibahan atas tanah tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun pihak yang berkepentingan sendiri dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. Yang harus dibawa dan ditunjukkan antara lain adalah :

1. Bukti pembayaran biaya pendaftaran
2. Fotocopy Kartu Tanda Pengenal (KTP) para pihak
3. Akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
4. Bukti pembayaran pajak hibah
5. Fotocopy bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir
6. Sertipikat tanah (untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat)

⁶³ Ibid

7. Surat-surat bukti kepemilikan tanah dari desa (untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat)
8. Surat keterangan dari kepala desa yang diperkuat oleh Camat yang membenarkan surat bukti kepemilikan tanah tersebut
9. Surat permohonan mengajukan konversi (untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat bekas tanah adat)
10. Permohonan mengajukan sertipikat (untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat)
11. Surat persetujuan dari keluarga, bermetari cukup.⁶⁴

Syarat-syarat tersebut di atas merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat diterimanya pendaftaran Peralihan hak atas tanah karena hibah di Kantor Pertanahan. Pasal 23 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1991 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, jika salah satu persyaratan di bawah ini tidak terpenuhi :

1. Akta yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA disampaikan tanpa sertipikat atau surat keterangan atau pernyataan yang dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (1) peraturan ini dan warkah-warkah lainnya
2. Sertipikat dan surat keterangan tentang keadaan hak pemilik atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah

⁶⁴ Titik Mardiyani, Wawancara, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, tanggal 10 Mei 2004

3. Jika yang memindahkan, memberikan hak baru menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang membuat demikian
4. Di dalam jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh ijin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk.⁶⁵

Setelah semuanya lengkap maka akta hibah, sertipikat dan warkah-warkah lainnya diserahkan ke Kantor Pertanahan setelah terlebih dahulu diadakan pengecekan oleh petugas. Apabila semuanya memenuhi persyaratan maka permohonan tersebut segera di proses.

Pelaksanaan pembuatan sertipikatnya dibedakan antara tanah yang sudah bersertipikat (yang dijadikan obyek penghibahan) apabila ternyata penerima hibah hanya terdiri dari satu orang saja, maka oleh petugas Kantor Pertanahan sertipikat atas nama pemberi hibah dicoret kemudian diganti dengan nama penerima hibah. Pencoretan pada sertipikat dimaksudkan untuk mengadakan perubahan nama dari pemilik lama menjadi pemilik baru, dengan kata lain, sertipikat tersebut dibalik nama. Dengan demikian sertipikat tetap satu, pencoretan hanya dilakukan atas nama pemilik yang lama saja. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi sertipikat ganda.⁶⁶

⁶⁵ Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri, Cetakan Perdana, hal. 27

⁶⁶ Sri Sudarmi, Op. Cit

Untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat, proses pendaftaran peralihan hak atas tanahnya guna memperoleh sertipikat sebagai alat bukti yang kuat melalui dua tahap :

1. Tahap pertama

Jika tanah yang dijadikan obyek peralihan hak tersebut berasal dari hak Barat, maka pertama-tama yang harus dilakukan adalah tanah tersebut harus dikonversi dahulu atas nama pemberi hibah.

2. Tahap kedua

Setelah sertipikat atas nama pemberi hibah jadi, bersama-sama dengan akta hibah dan syarat-syarat yang telah disebutkan di atas didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertipikat atas nama penerima hibah dengan dilakukan pencoretan nama pemilik sertipikat yang lama.⁶⁷

Setelah sertipikat atas nama penerima hibah jadi maka penerima hibah sudah memperoleh kepastian hukum karena sudah memiliki surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tersebut akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah bila terjadi persengketaan terhadap tanah tersebut atau dapat juga

⁶⁷ Titik Mardiyani, Op. Cit

dijadikan jaminan suatu hutang tertentu.⁶⁸ Adapun yang dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah adalah :

1. Jenis hak atas tanah
2. Nama pemegang hak
3. Keterangan tentang fisik tanah
4. Peristiwa hukum yang terjadi atas tanah.

Dalam Pasal 19 UUPA sudah dijelaskan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat tanah) merupakan alat pembuktian yang kuat akan tetapi bukanlah alat bukti yang mutlak, sesuai dengan sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia yaitu Sistem Negatif yang mengandung unsur Positif, bukan Sistem Negatif murni, sehingga sertipikat tanah masih dapat dicabut atau dibatalkan.

Hal tersebut berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat tanah mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA.

Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Yurisprudensi Nomor 459/ K/ Sip/ 1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan bahwa :

“Mengingat Stelsel Negatif tentang register pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang

⁶⁸ Bachtiar Effendi, Op. Cit, hal. 73

dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut, apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak yang lain.”

Selanjutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam keputusannya tanggal 5 September 1973 Nomor 716/ K/ Sip/ 1973 menyebutkan bahwa :

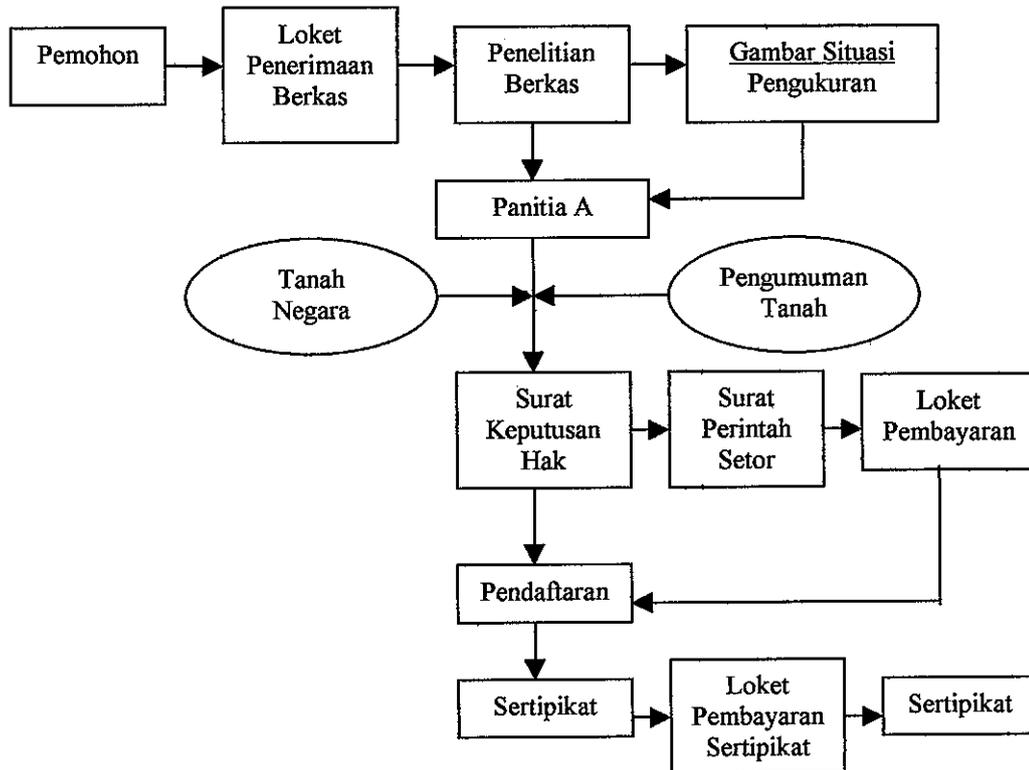
“Pengeluaran/ pencabutan dan pembatalan surat sertipikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran dan pengawasan pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat-penggugat mengenai pencabutan/ pembatalan sertipikat tidak dapat diterima.”

Jika terdapat sertipikat ganda maka dengan keputusan Pengadilan Negeri mengenai siapa yang mempunyai hak atas suatu tanah yang disengketakan tersebut, pihak yang menang dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan untuk mencabut sertipikat yang tidak diakui oleh pengadilan. Bersama dengan permohonan pencabutan tersebut harus dilampirkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁶⁹

Berikut ini adalah bagan yang menggambarkan proses atau tata cara memperoleh sertipikat tanah pada Badan Pertanahan Nasional, dari awal pengajuan berkas sampai dengan keluarnya sertipikat tanah, baik untuk tanah-tanah milik adat maupun untuk tanah negara, berikut dengan keterangan tentang lamanya waktu pengurusannya :

⁶⁹ Rr. Eni Susanti, Wawancara, Panitera Muda Hukum, Pengadilan Negeri Demak, tanggal 1 Juni 2004

Proses/ Tata Cara Memperoleh Sertipikat Tanah



Keterangan :

- Proses Tanah Milik Adat selama 5 bulan
- Proses Tanah Negara selama 4 bulan

Jumlah permohonan hak atas tanah karena hibah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak yang telah diselesaikan selama Tahun 2003 adalah 189 buah, sebagaimana yang terlihat dalam daftar rekapitulasi penyelesaian permohonan peralihan hak atas tanah seperti di bawah ini :

**REKAPITULASI PENYELESAIAN PERMOHONAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH KARENA HIBAH DI KANTOR PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN DEMAK TAHUN 2003**

No	Tanggal	Jenis Hak	Desa	Kecamatan	Pemilik Asal	Nama Pemohon
JANUARI						
1	10-01-03	M.765	Undaan Kidul	Karanganyar	Istiqomah	Dwi Endang Supriyati
2	16-01-03	M.1258	Mranggen	Mranggen	Ashari bin Nadi	Muhamad Subkhi
3	16-01-03	M.144	Bolo	Demak	Sumardi bin Sadimin Suro	Suwarno
4	23-01-03	M.265/se	Geneng	Mijen	Kastir binti Sumo	Maskanah
5	23-01-03	M.265/se	Geneng	Mijen	Kastir Sumo	Masropah
6	23-01-03	M.265/se	Geneng	Mijen	Kastir Sumo	Sulimah
7	28-01-03	M.2409	Turirejo	Demak	Wartinah binti Sarbini	Masrudi bin Kasmuni
8	28-01-03	M.1464	Mlekang	Gajah	Nur Machmudah	Solikah
9	28-01-03	M.1465	Mlekang	Gajah	Nur Machmudah	Solikah
10	28-01-03	M.1470	Mlekang	Gajah	Nur Machmudah	Solikah
11	28-01-03	M.1471	Mlekang	Gajah	Nur Machmudah	Solikah
12	28-01-03	M.1478	Mlekang	Gajah	Nur Machmudah	Solikah
13	28-01-03	M.140	Kuripan	Karangawen	Suyami bin Maskah	Suparno
14	30-01-03	M.135	Kalicilik	Demak	H.Ajib Rosyidi bin H.Soleman	Hj.Siti Syafi'ah isteri H.M.Syafi'I
15	30-01-03	M.1561	Brambang	Karangawen	Setya Sudarmo	Sri Setya ningsih
16	30-01-03	M.1561	Brambang	Karangawen	Setya Sudarmo	Sri Minasih
17	30-01-03	M.1561	Brambang	Karangawen	Setya Sudarmo	Sri Rebowo Muryani
18	30-01-03	M.23	Betokan	Demak	Roekilah binti Hamir	Ali Musyadad

19	30-01-03	M.1749	Bandungrejo	Mranggen	H.Ngadisan	Hardiman
20	30-01-03	M.1629	Bintoro	Demak	Siti Aminah	Romsih
21	30-01-03	M.227	Cabean	Demak	Sawidin bin Satirah Todikromo	Hadi Suprpto bin Sawidin
22	30-01-03	M.227	Cabean	Demak	Sawidin bin Satirah Todikromo	Warti binti Sawidin
23	30-01-03	M.227	Cabean	Demak	Sawidin	Warti binti Sawidin
24	30-01-03	M.356	Raji	Demak	Suriyat, Cs	Dulkamid
25	30-01-03	M.356	Raji	Demak	Suriyat, Cs	Juriyati Sudirjo
26	30-01-03	M.266	Wedung	Wedung	Sutrisno	H.Abdurrohman
27	30-01-03	M.266	Wedung	Wedung	Sutrisno	Nur Qomariyah
28	30-01-03	M.331	Jleper	Mijen	Bibit bin Sarijoyo	Surono bin Bibit
29	30-01-03	M.331	Jleper	Mijen	Bibit bin Sarijoyo	Bajuri bin Bibit
30	30-01-03	M.1269	Sidomulyo	Wonosalam	Suminah	Tri Atmo Raharjo
31	30-01-03	M.1269	Sidomulyo	Wonosalam	Suminah	Gunarto
32	30-01-03	M.4	Weding	Bonang	Zuhri bin H.Aabdurrochman	Hj.Muyas syaroh janda H.Abdurrochman
33	30-01-03	M.5	Weding	Bonang	Wachid bin H.Abdurrochman	Hj.Syafa'atun binti H.Abdurrochman
34	30-01-03	M.7	Weding	Bonang	Wachid bin H.Abdurrochman	Siti Aminah Rahman bt H.Aabdurrochman
PEBRUARI						
35	06-02-03	M.1853	Bandungrejo	Mranggen	Kristanti	Krisdi Harsono
36	10-02-03	M.53	Jetaksari	Sayung	Sukriyadi bin Sarwi	Temu
37	13-02-03	M.632	Trengguli	Wonosalam	Wagiman bin Galim	Warsono
38	13-02-03	M.632	Trengguli	Wonosalam	Wagiman bin Galim	Sumberdi
39	20-02-03	M.135	Bolo	Demak	Sumardi bin Sadimin	Suwarno

40	21-02-03	M.3991	Bintoro	Demak	Sri Wulan bt Soerjo Wulan	R.Imam Supangat
41	26-02-03	M.6412	Batursari	Mranggen	Mino	Wagiman
42	26-02-03	M.2718	Bintoro	Demak	Soenarto	Siti Aminah
43	27-02-03	M.217	Jatisono	Gajah	Kasanredjo b Soerowidjoyo	Wartini
44	28-02-03	M.189	Turirejo	Demak	Kasmono bin Selan	Kalimah
45	28-02-03	M.189	Turirejo	Demak	Kasmono bin Selan	Kusenana b Kasmono
46	28-02-03	M.196	Turirejo	Demak	Kasmono bin Selan	Asiah binti Kasmono
47	28-02-03	M.196	Turirejo	Demak	Kasmono bin Selan	Sri Wahyu ningsih
48	28-02-03	M.196	Turirejo	Demak	Kasmono bin Selan	Mahmudi b Kasmono
49	28-02-03	M.196	Turirejo	Demak	Kasmono bin Selan	H.Mahmudi b Kasmono
MARET						
50	05-03-03	M.1949	Bintoro	Demak	Siti Aminah Raslan	Mas'udah
51	05-03-03	M.1949	Bintoro	Demak	Siti Aminah Raslan	Komsianti
52	05-03-03	M.876	Cabean	Demak	Suharso bin Kasban	Suliyem
53	06-03-03	M.1480	Mlekang	Gajah	Nur Machmudah	Solikhah
54	06-03-03	M.1481	Mlekang	Gajah	Nur Machmudah	Solikhah
55	06-03-03	M.1484	Mlekang	Gajah	Nur Machmudah	Solikhah
56	06-03-03	M.1485	Mlekang	Gajah	Nur Machmudah	Solikhah
57	10-03-03	M.313	Trengguli	Wonosalam	Kartini, Cs	Supriyanto b Wagiman
58	10-03-03	M.342	Mlekang	Gajah	Masluhah	Mafrikan
59	20-03-03	M.567	Betokan	Demak	Solichin	Sunardi
60	24-03-03	M.66	Pilangrejo	Wonosalam	Sulimin	Wahyuning sih
61	25-03-03	M.3024	Bintoro	Demak	Djapar b Djais	Sutarni
62	25-03-03	M.3024	Bintoro	Demak	Djapar b Djais	Sukini
63	25-03-03	M.3024	Bintoro	Demak	Djapar b Djais	Suparti
APRIL						
64	03-04-03	M.109	Sedo	Demak	Paeran Djojoparto	Suryadi

65	14-04-03	M.376	Buko	Wedung	Renduwan	Jasmonah
66	14-04-03	M.2836	Turirejo	Demak	Ngusman bin Saryani	Iswanto bin Ngadenan
67	14-04-03	M.4028	Turirejo	Demak	Sumardi bin Sarwi	Sujiyanto bin Sumardi
68	15-04-03	M.464	Bakung	Mijen	H.Abuhasan Purnomo	H.Hasanudin
69	15-04-03	B.312	Bandungrejo	Mranggen	Aris Adhianto	Bagus Sugiharto
70	17-04-03	M.654	Bango	Demak	Wuryanto bin Samingan	Samingan
71	21-04-03	M.85	Gajah	Gajah	Suwardi	Heri Pramono
72	24-04-03	B.233	Katonsari	Demak	Moch Sofyan	H.Rosyidi Akhmad
73	29-04-03	M.329	Undaan Lor	Karanganyar	Sahloen Ramso	Hj.Nurrikah
74	29-04-03	M.256	Mijen	Mijen	Suparmo bin Kasir	Mustikhah bt Suparmo
75	29-04-03	M.7	Jali	Bonang	Saim bin Marjadi	Durotul Yatimah
76	29-04-03	M.1181	Cabean	Demak	Jasminah	Kasipah
77	29-04-03	M.1105	Sidorejo	Karangawen	Ig.Bambang Irianto	Jasmi
MEI						
78	05-05-03	M.25	Mulyorejo	Demak	Sadiran bin Doeljadi	Ahmad Toha
79	05-05-03	M.53	Sedo	Demak	Soekadi bin Sanadi	Darwito
80	21-05-03	B.133	Wonosalam	Wonosalam	Siti Muslachah	Ahmad Sofyan
81	21-05-03	M.1312	Botorejo	Wonosalam	Sapar	Ruspindi bin Sapar
82	21-05-03	M.1312	Botorejo	Wonosalam	Sapar	Paryadi bin Sapar
83	21-05-03	M.1312	Botorejo	Wonosalam	Sapar	Sulastri binti Sapar
84	22-05-03	M.2817	Turirejo	Demak	Rukimah	Suyati
85	22-05-03	M.1700	Mangunjiwan	Demak	Muslekan bin Adenan	Nuryanto
86	22-05-03	M.1442/se	Cabean	Demak	Sukilan cs	Darsih
87	22-05-03	M.1442/se	Cabean	Demak	Sukilan cs	Suwardi
88	22-05-03	M.1442/se	Cabean	Demak	Sukilan cs	Kunarsih
89	29-05-03	M.864	Mangunjiwan	Demak	Carmo Suwito sm Hj. Siti F	Barokah Kadarsih
JUNI						

90	04-06-03	B.473	Bintoro	Demak	Handoko	Santoso
91	13-06-03	M.557	Betokan	Demak	Suatipah	Sulastri
92	13-06-03	M.231	Tlogorejo	Karangawen	H.Amir Machmud bin Samun	Heni Wurjanti bt H.Amir Machmud
93	13-06-03	M.6109	Batursari	Mranggen	Ichwan bin Muhadi	Amir Mahmud
94	13-06-03	M.6109	Batursari	Mranggen	Ichwan bin Muhadi	Munawaroh
95	16-06-03	M.98	Karangmlati	Demak	H.Kasmuri	Hasan Maulana
96	18-06-03	M.1000	Sidorejo	Karangawen	Karni Ngadiman	Emi Sujiwati bt Djasman
97	19-06-03	M.1998	Bintoro	Demak	Ngaidi bin Sadjimin	Julistiyono
98	23-06-03	M.597	Gajah	Gajah	Muchamad Ichwan	Abdul Rouf
99	23-06-03	M.369	Turirejo	Demak	Sobirin bin Kondori	Kundori bin Suroni
100	23-06-03	M.318	Gebang	Bonang	Hj.Maksunah	Labibah Eshas
101	30-06-03	B.439	Bintoro	Demak	Rustam	Hadi Prayitno
JULI						
102	01-07-03	M.2719	Bintoro	Demak	Kris Supartono	Sri Sunarti
103	01-07-03	M.2719	Bintoro	Demak	Kris Supartono	Adi Joko Sasongko
104	03-07-03	M.3240	Bintoro	Demak	Sakdullah bin H.Taslim	Nur Fuad b H.Mohama d Sakdullah
105	03-07-03	M.3240	Bintoro	Demak	Sakdullah bin H.Taslim	Hj.Zulfah bt Muhammad Sakdullah
106	03-07-03	M.3240	Bintoro	Demak	Sakdullah bin H.Taslim	Khurun in Luk binti H.Mohama d Sakdullah
107	03-07-03	M.3240	Bintoro	Demak	Sakdullah bin H.Taslim	Anisah,SH bt Mohammad Sakdullah
108	03-07-03	M.3240	Bintoro	Demak	Sakdullah bin H.Taslim	Laily Muthiatul Khoiroh, cs
109	03-07-03	M.3240	Bintoro	Demak	Sakdullah bin H.Taslim	H.Mohamm ad Nurul

						Huda, MA
110	03-07-03	M.3240	Bintoro	Demak	Sakdullah bin H.Taslim	Ulin Nuha bt H.Mohamad Sakdullah
111	10-07-03	M.34	Jogoloyo	Wonosalam	Muazir bin Maksun	Nur Faiqoh
112	11-07-03	M.39	Bonangrejo	Bonang	Sukesi binti Samsi	DwiSulistya ningsih, SE
113	14-07-03	M.1087	Kembangarum	Mranggen	Soemadi bin Koesdi	Mudiyasih
114	14-07-03	M.1087	Kembangarum	Mranggen	Soemadi bin Koesdi	Sugiyanto
115	15-07-03	M.6	Babalan	Wedung	H.Karim Sarbini	Fatimah
116	15-07-03	M.1233	Sidomulyo	Wonosalam	Sarmonah	Susanto
117	22-07-03	M.292	Kunir	Dempet	Karjan bin Saman	Istikaroh
118	28-07-03	M.417	Bintoro	Demak	Mas Darmosuwito bin mas W	H.Soediyanto, SH
119	28-07-03	M.417	Bintoro	Demak	Mas Darmosuwito bin mas W	Barokah Kadarsih
120	28-07-03	M.585	Teluk	Karangawen	Mahmodah H.Usup	Zaenal Arifin
121	28-07-03	M.585	Teluk	Karangawen	Mahmodah H.Usup	Azizah
122	29-07-03	M.180	Purworejo	Bonang	Mundonah	Sumardi
AGUSTUS						
123	04-08-03	M.832	Gajah	Gajah	Soejadi Siswo Hadiporwanto	Purwo Subroto, SH
124	11-08-03	M.598	Gajah	Gajah	Abdul Roaf	Achmadi
125	20-08-03	M.3986	Batursari	Mranggen	Soekirno	Ika Rahmawati
126	20-08-03	M.1184	Karanganyar	Karanganyar	Sarimo, Suminah	Siti Rokmah
127	21-08-03	M.247	Turirejo	Demak	Sumarti binti Tasri cs	Mukayah binti Muklis
128	25-08-03	M.1223	Kalianyar	Wonosalam	Hj.Sulasih	Eko Siswanto
SEPTEMBER						
129	02-09-03	M.36	Dempet	Dempet	Drs.H. Soebaidi	H.Moh. Suparmin
130	08-09-03	M.2602	Turirejo	Demak	Sumarno bin Sanidi	Siswati bt Sumarno
131	11-09-03	M.248	Kedungwaru	Karanganyar	H.Imam	Sudigjo

			lor		Syafi'I	
132	24-09-03	M.115	Bango	Demak	Supradi	Sudarsih
133	25-09-03	M.47	Kuripan	Karangawen	Suparlan	Kukuh Tri Bagyo
OKTOBER						
134	02-10-03	M.1258	Banjarsari	Gajah	Kastami Warno	Rumisih
135	02-10-03	M.1545	Brambang	Karangawen	H.Amir Machmud bin Samun	Yayuk Murtiningsih bt H.Amir Mahmud
136	02-10-03	M.54	Poncoharjo	Bonang	Soekari bin Sarman	Kasmon
137	06-10-03	M.695	Sidorejo	Karangawen	Paijan	Masiran bt Paijan
138	06-10-03	M.371	Trengguli	Wonosalam	Rogo bin Kasjan	Sarmini bt Sarmini
139	07-10-03	M.4137	Bintoro	Demak	Koetarno Probo Hadi	Sugiharto,S Pertanian
140	09-10-03	M.33	Raji	Demak	Suwarno bin Sumadi	Sunjaroah bt Suwarno
141	09-10-03	M.34	Raji	Demak	Suwarno bin Sumadi	Sunjaroah bt Suwarno
142	09-10-03	M.35	Raji	Demak	Suwarno bin Sumadi	Sunjaroah bt Suwarno
143	13-10-03	M.9	Ngelokulon	Mijen	Doerjat bin Tukul	Sutigngo
144	13-10-03	M.2833	Batursari	Mranggen	Achmad Hoesin	Liffiyatul
145	13-10-03	M.3726	Turirejo	Demak	Sanipah binti Basirun	Masrukin bin Mashuri
146	15-10-03	M.144	Ngegot	Mijen	Dohri Mochdor	Mohamad Zaenal Arifin
147	16-10-03	M.783	Bintoro	Demak	Mutmainah	Warwini
148	16-10-03	M.125	Karangsono	Mranggen	Siti Saminah binti Basir	Muh Jupri
149	16-10-03	M.125	Karangsono	Mranggen	Siti Saminah binti Basir	Siti Arifah
150	17-10-03	M.39	Botorejo	Wonosalam	Tarmin bin Sanipan	Samian bin Sanipan
151	17-10-03	M.143	Tempuran	Demak	Suwarto bin Salekun	Budi Utomo b Salekun
152	17-10-03	M.143	Tempuran	Demak	Suwarto bin Salekun	Kholik Mawardi bin Salekun
153	17-10-03	M.143	Tempuran	Demak	Suwarto bin Salekun	Kustiah bt Salekun

154	23-10-03	M.71	Kalianyar	Wonosalam	Sulasih	Eko Siswanto
155	23-10-03	M.73	Kalianyar	Wonosalam	Sulasih	Eko Siswanto
156	23-10-03	M.39	Kalianyar	Wonosalam	Sulasih	Eko Siswanto
157	23-10-03	M.40	Kalianyar	Wonosalam	Sulasih	Eko Siswanto
158	27-10-03	M.1155	Bandungrejo	Mranggen	Meliawati Kurniawan	Henry Kurniawan
159	27-10-03	M.187	Buko	Wedung	Said Ngatminah	Fatmawati
160	29-10-03	M.518	Karangsono	Mranggen	Masmuah binti Kasman	Kasmonah binti Kamsi
NOPEMBER						
161	04-11-03	M.37	Wilalung	Gajah	Kasan Harsono	Ingge Wijayanti
162	04-11-03	M.944	Cangkring	Karanganyar	Supartini	Suwarno cs
163	07-11-03	M.1150	Mangunjiwan	Demak	Sanipan bin Gesam	Rochiman
164	07-11-03	M.1150	Mangunjiwan	Demak	Sabipan bin Gesam	Sanidi
165	12-11-03	M.694	Trengguli	Wonosalam	Ruminah	Suyono
166	13-11-03	M.556	Kuripan	Karangawen	Mursiyah	Kasmun
167	13-11-03	M.1816	Cabean	Demak	Sali	Ali Murtopo
168	13-11-03	M.1738	Mranggen	Mranggen	Wagimin	Mianah
169	13-11-03	M.1738	Mranggen	Mranggen	Wagimin	Asfiyah
170	14-11-03	M.574	Kembangwaru	Mranggen	Agus Sriono	HM Soemarso
171	17-11-03	M.1082	Karangsono	Mranggen	Sulasi suami Sutiyem	Radisan
172	19-11-03	M.892	Karangsono	Mranggen	Radisan	Sutiyem istri Sulasi
DESEMBER						
173	12-12-03	M.104	Kedungwaru Kidul	Karanganyar	H.Usman bin H.Dimyati	Rundiah
174	12-12-03	M.104	Kedungwaru Kidul	Karanganyar	H.Usman bin H.Dimyati	Musyarofah
175	12-12-03	M.236	Mijen	Mijen	Kasmoeri bin Moeswardi	Subaeah bt Sukimin, cs
176	16-12-03	M.1644	Karangsari	Karang tengah	Suratmi binti Moewardi	Al Inayah
177	16-12-03	M.1170	Karanganya	karanganyar	Muhadi Tumiran	Rusmiatun
178	17-12-03	M.131	Dempet	Dempet	Mundir bin	Masrikah bt

					Muhsi	H.Mundir
179	17-12-03	M.131	Dempet	Dempet	Mundir bin Muhsi	Maryuni b H.Mundir
180	17-12-03	M.1688	Cabean	Demak	Nasipah binti Radin	Rasi bin Radin
181	17-12-03	M.1688	Cabean	Demak	Nasipah binti Radin	Rasi bin Radin
182	17-12-03	M.6747	Batursari	Mranggen	Hardjo Sumarto K	Suyadi suami Juminah
183	17-12-03	M.469	Kuripan	Karangawen	Suparlan Marsini	Kukuh Tri Bagyo,BA
184	17-12-03	M.469	Kuripan	karangawen	Suparlan Marsini	Sinngih Junaidi
185	23-12-03	M.877	Mijen	Mijen	Karminah bt Astrosoeminto	Subechan
186	23-12-03	M.1231	Cebean	Demak	Samirah binti Sasman	Sumarsih bt Pardi
187	24-12-03	M.212	Mle kang	Gajah	Kasni,cs 5 org	Mas'adi
188	29-12-03	M.1760	Bandungrejo	Mranggen	Siti Raufah	Mei Khamidah Fatkhuriyati
189	30-12-03	M.140	Kedondong	Demak	Painah binti Kodirono	Budi Sedyo Utomo

Sumber Data : Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, tanggal 12

Mei 2004.

C. Kedudukan Camat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Akta Hibah) Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak

Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrariaan yang diatur dalam UUPA serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting. Setiap perbuatan yang bermaksud memindahkan dan atau mengalihkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana telah

disebutkan dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

“ Setiap peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sebagai tindak lanjutnya maka pada tanggal 5 Maret 1998 telah diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 Angka 1 adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Jadi pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT sebab apabila tidak dibuktikan dengan akta PPAT maka para pihak akan mengalami kesulitan, antara lain sebagai berikut :

1. Para pihak mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang sudah ditransaksikan tersebut
2. Tanpa adanya akta PPAT tidak mungkin untuk memperoleh ijin pemindahan hak dari instansi yang berwenang yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional

3. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya
4. Jika penjual (dalam suatu jual beli) sudah tidak ada lagi (sudah meninggal dunia) atau tidak bersedia untuk melakukan balik nama. Dalam hal demikian, maka pembeli atau ahli warisnya biarpun menurut hukum sudah menjadi pemilik tanah yang bersangkutan, tidak mungkin dapat mengalihkannya kepada pihak lain ataupun membebaninya dengan Hak Tanggungan.⁷⁰

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa akta PPAT adalah suatu alat bukti, dan alat bukti tersebut hanya dibuat atas kehendak para pihak yang memerlukan dan ini merupakan fungsi pelayanan masyarakat dalam bentuk profesi dan inisiatif pembuatan akta PPAT bukan pada PPAT tetapi inisiatif tersebut timbul dari para pihak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik pemindahan hak atas tanah di angkat dan diberhentikan oleh Menteri yang bertanggung-jawab di bidang agraria atau pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai atasan dan juga tidak mempunyai bawahan, dalam artian bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah mandiri sebab ternyata, setelah seseorang di angkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁷⁰ Koeswidarbo, *Surat Kuasa Mengalihkan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta PPAT Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Di Kota Semarang*, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2002, hal.69-70

tersebut mempunyai kewajiban menjalankan jabatannya dengan fungsi pelayanan masyarakat. Dalam menjalankan tugas selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penentuan jam kerja adalah tergantung yang bersangkutan, sehingga apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut mengambil cuti atau karena sesuatu hal berhalangan, maka konsekuensinya adalah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat digantikan pada orang lain. Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jabatan kepercayaan, yang mirip dengan jabatan akuntan publik, advokat, atau dokter. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta profesi lain bebas dalam menjalankan pekerjaan, adapun pengangkatan dari pemerintah adalah merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.⁷¹ Di dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat membuat akta tanpa suatu kesepakatan yang timbul dari para pihak yang aktanya minta dibuatkan. Tetapi meskipun para pihak menandatangani suatu akta - karena telah sepakat dalam suatu transaksi, di mana tanah sebagai obyeknya - padahal akta tersebut tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT, transaksi tersebut menurut pendapat Mahkamah Agung (MA) secara materiil adalah tetap sah. Alasannya adalah, karena proses selanjutnya dalam pendaftaran tanah seperti diatur dalam UUPA maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan prosedur administrasi (Keputusan MA RI tanggal 19-9-1970 Nomor 123 K/ Sip/ 1970, tanggal 14-3-1973 Nomor 601 K/

⁷¹ Irawan Soeroredjo, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Profesi*, Newsletter Nomor 29/ VIII/ Juni, Jakarta, 1997, hal. 18

Sip/ 1972, tanggal 27-5-1975 Nomor 952 K/ Sip/ 1974 dan tanggal 16-6-1976 Nomor 1082 K/ Sip/ 1973)⁷².

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Yang termasuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah Camat dengan wilayah kerja satu kecamatan di mana camat tersebut bertugas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditentukan bahwa Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah kabupaten atau kotamadya yang formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara.

Dengan melihat beberapa pasal dari peraturan-peraturan di atas, yaitu Pasal 1 Angka 24 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37

⁷² Ibid, hal. 13-14

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara 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 serta Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, maka akan dapat diketahui bahwa kedudukan PPAT-Camat sudah diatur sedemikian rupa di dalam peraturan-peraturan tersebut.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kedudukan PPAT-Camat sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasar Surat Keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi tentang Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara setiap camat di Kabupaten Demak ini menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dengan wilayah kerja kecamatan tersebut. Apabila camat sudah tidak lagi menjabat sebagai camat di kecamatan tersebut maka dia secara otomatis juga tidak lagi menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Di Kabupaten Demak terdapat 14 (empat belas) orang Camat yang masih merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, padahal jumlah PPAT di Kabupaten Demak sudah banyak. Hal tersebut antara lain dikarenakan :

1. Masyarakat di Kabupaten Demak masih mempunyai kepercayaan terhadap PPAT-Camat dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (penghibahan) terutama untuk masyarakat yang tinggal di kecamatan-kecamatan pinggiran Kabupaten Demak.⁷³
2. Camat mengetahui secara pasti keadaan ataupun sejarah tanah yang menjadi obyek peralihan hak atas tanah (penghibahan) yang berada dalam wilayah kecamatannya, apakah tanah tersebut dalam sengketa atau tidak, apakah para pihak memang berhak melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (penghibahan) tersebut.⁷⁴

Kedudukan PPAT-Camat dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (penghibahan) yang terjadi di Kabupaten Demak pada umumnya dan di wilayah Kecamatan Bonang pada khususnya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak atau pemohon peralihan hak atas tanah (penghibahan) dengan membuat akta peralihan hak atas tanah (akte hibah).⁷⁵ PPAT-Camat melaksanakan tugas pembuatan akta peralihan hak atas tanah (akte hibah) di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau kuasanya dengan dihadiri oleh para saksi yang menyaksikan peristiwa tersebut.⁷⁶ PPAT-Camat juga dapat membuat akta peralihan hak atas

⁷³ Agus Sukiyono, Op. Cit

⁷⁴ Ibid

⁷⁵ Ibid

⁷⁶ Sri Sudarmi, Op. Cit

tanah (penghibahan) di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum tersebut atau kuasanya menurut ketentuan yang berlaku harus hadir, ternyata tidak dapat datang di kantor PPAT-Camat karena alasan yang sah dan masuk akal, dengan ketentuan bahwa para pihak harus hadir di hadapan PPAT-Camat di tempat mana pembuatan akta peralihan hak atas tanah (akte hibah) tersebut dilakukan.⁷⁷

Camat sebagai PPAT sebelum membuat akta hibah terlebih dahulu harus mengecek segala sesuatu yang diperlukan dalam pembuatan akta ini. Hal-hal yang harus diteliti adalah :

1. Subyeknya :

a. Yang memberi hak

Harus diteliti apakah betul-betul pemiliknya atau kuasa pemilik atau penguasa pemilik (wali) bilamana pemilik tersebut masih di bawah umur, di bawah pengampuan.

b. Yang menerima hak

Harus diteliti apakah si penerima hak berhak untuk memiliki hak atas tanah tersebut.

Apabila akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat pula, padahal termasuk akta terlarang, maka atas pelanggaran peraturan tersebut pejabat bertanggung jawab atas tuntutan ganti kerugian yang timbul karenanya.

⁷⁷ Ibid

2. Obyeknya :

a. Hak atas tanah

Tanah atau obyek tersebut telah ada sertifikatnya atau belum. Jika sudah ada sertifikatnya maka harus disebutkan haknya. Untuk tanah yang belum ada sertifikatnya maka harus ada atau disaksikan oleh perangkat desa/ kelurahan di mana tanah tersebut berada.

b. Bidang tanah atau rumah dan tanaman di atasnya

Bahwa luas tanah hasil pengukuran terakhir oleh Badan Pertanahan Nasional kadang kala berbeda dengan luas yang dicantumkan dalam Letter C/ Desa, oleh karena itu dalam akta hibah hendaknya dituliskan kata-kata “kurang lebih.....M²” untuk menjelaskan pada masing-masing pihak.

Jika syarat-syarat yang ditentukan telah terpenuhi dan telah terbukti kebenarannya maka Camat sebagai PPAT membuat akta hibah. Masing-masing pihak datang dan menghadap sendiri dengan disertai dua orang saksi. Sebagai suatu kebijaksanaan, Camat sebagai PPAT selalu meminta agar diserahkan “surat persetujuan” atau “surat perelaan” di atas kertas bermeterai dari suami atau isteri dan anak-anaknya atau saudara sekandung, yang menyatakan mereka menyetujui atas penghibahan itu.

Tidak selamanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meluluskan permintaan para pihak untuk membuat akta hibah yang dikehendaki. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menolak pembuatan akta peralihan hak atas tanah atau akta pembebanan hutang dengan jaminan tanah apabila :

1. Tanah tersebut dalam sengketa
2. Tanah tersebut menjadi obyek sitaan
3. Tanah tersebut dikuasai oleh negara
4. Yang menerima hak ternyata bukan pemiliknya atau kuasa pemiliknya
5. Yang menerima hak tidak berhak memiliki hak atas tanah tersebut
6. Hak yang dialihkan adalah Hak Guna Usaha (peralihan Hak Guna Usaha perkebunan besar pada umumnya hanya dapat dilakukan di hadapan pejabat khusus yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri yaitu Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah)
7. Bidang tanah tersebut terletak di luar wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
8. Apabila bidang tanah tersebut sudah ada sertifikatnya tetapi tidak dapat menunjukkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kepada pihak-pihak yang telah memenuhi syarat yang ditentukan, Camat sebagai PPAT wajib membuat akta yang diminta. Hal yang perlu diperhatikan adalah, bahwa pembuatan akta-akta tersebut adalah untuk tanah-tanah yang berada dalam wilayah kecamatannya.

D. Faktor-faktor Penyebab Masyarakat Melakukan Penghibahan Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dari penelitian yang dilakukan di dua desa yang menjadi sampel dalam penelitian ini, yaitu di Desa Purworejo dan Desa Margolinduk Kecamatan

Bonang Kabupaten Demak, dapat diketahui bahwa alasan mereka tidak melakukan penghibahan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah karena mereka tidak tahu sebanyak 50 % (5 orang), karena menurut kebiasaan yang sudah mereka lakukan sebanyak 30 % (3 orang) dan karena takut biayanya mahal sebanyak 20 % (2 orang), sebagaimana yang terlihat dalam tabel di bawah ini :

**Alasan tidak melakukan penghibahan di hadapan
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Alasan :	Jumlah	Prosentase
- Tidak tahu	5	50 %
- Kebiasaan	3	30 %
- Takut Biayanya mahal	2	20 %
Jumlah	10	100 %

Sumber data : hasil angket dari responden yang telah diolah.

Sebenarnya pada waktu para pihak menghadap kepala desa dan menyatakan keinginannya untuk melakukan penghibahan secara adat di hadapan kepala desa dan perangkatnya, kepala desa sudah memberitahukan bahwa cara ini tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku karena dia bukanlah pejabat yang berwenang dalam proses peralihan hak atas tanah, cara ini juga akan memakan waktu dan biaya yang lebih mahal apabila dibandingkan dengan jika melakukan penghibahan langsung di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lebih menghemat waktu dan biaya, selain itu juga tidak usah

mengulang proses lagi karena berdasarkan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mereka dapat langsung mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikatnya sebagai alat bukti yang kuat. Tetapi mereka menolak dan tetap ingin melakukannya di hadapan kepala desa.⁷⁸

E. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak Dan Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasinya

E.1. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak

Pelaksanaan penghibahan yang dilakukan secara adat oleh masyarakat di 2 (dua) desa yang menjadi lokasi penelitian, yaitu Desa Purworejo dan Desa Margolinduk Kecamatan Bonang Kabupaten Demak menemui kendala-kendala apabila akan dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak. Kendala-kendala itu antara lain karena :

1. Penghibahan yang dilakukan secara adat tidak dapat di daftar karena tidak dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁷⁸ Bisri, Op. Cit

sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa semua akta peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2. Kebanyakan masyarakat yang menjadi responden menyatakan tidak tahu bahwa proses penghibahan seharusnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga mereka tetap melaksanakan penghibahan di hadapan kepala desa dan perangkatnya dengan disaksikan oleh tokoh masyarakat, tetangga dan anggota keluarga, sebagaimana yang sudah biasa mereka lakukan selama ini
3. Jika pada akhirnya mereka mengetahui bahwa penghibahan yang sudah mereka lakukan secara adat tersebut ternyata tidak dapat digunakan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti yang sah, dan mereka harus mengulang proses tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka mereka tidak dapat melakukan hal tersebut karena mereka takut apabila ternyata biaya yang harus dikeluarkan mahal sehingga terhentilah proses penghibahan tersebut.

E.2. Upaya-upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala-kendala Tersebut

Untuk mengatasi kendala-kendala yang di atas, upaya-upaya yang harus dilakukan antara lain adalah :

1. Penghibahan yang dilakukan secara adat tidak dapat di daftar karena tidak dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa semua akta peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk itu mereka harus mengulang lagi proses penghibahan tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah dibuat akta hibahnya maka peralihan hak atas tanahnya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat bagi para pihak⁷⁹
2. Ketidaktahuan masyarakat, terutama yang tinggal di pedesaan tentang proses penghibahan yang benar sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus mendapatkan upaya yang harus segera ditangani oleh para dinas terkait seperti Badan Partanahan Nasional Kabupaten Demak, Pemerintah Daerah Kabupaten Demak, Camat Kecamatan Bonang dan Kepala Desa Margolinduk dan Kepala Desa Purworejo, agar semua hal yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tidak lagi dilakukan secara

⁷⁹ Sri Sudarmi, Op. Cit

adat, sehingga bisa didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti yang sah⁸⁰

3. Mengenai ketakutan masyarakat yang menjadi responden apabila harus melakukan penghibahan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ternyata biaya yang harus dikeluarkan mahal, maka sebelum melakukan penghibahan mereka dapat menanyakan terlebih dahulu ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentang besarnya biaya yang harus dikeluarkan, mereka tidak perlu merasa khawatir dan takut kalau biayanya akan terlalu mahal karena harga yang ditetapkan merupakan harga standar yang sudah ada ketentuannya.⁸¹

⁸⁰ Djonny Priatko, Op. Cit

⁸¹ Agus Sukiyono, Op. Cit

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak dengan permasalahan yang dikemukakan di dalam Bab I Pendahuluan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan hibah menurut Hukum Adat di dua desa di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak yang menjadi sampel dalam penelitian ini yaitu Desa Margolinduk dan Desa Purworejo adalah sebagai berikut :
 - Para pihak (pihak pemberi dan pihak penerima) yang berkeinginan melakukan penghibahan datang ke Kantor kepala desa bersama dengan beberapa anggota keluarganya. Jika para pihak berhalangan dan tidak dapat hadir sendiri maka masing-masing dapat mewakilkan kepada pihak lain dengan memberikan surat kuasa. Jika para pihak menghendaki penghibahan dilakukan di rumah para pihak maka kepala desa datang ke sana dengan disertai perangkatnya, biasanya sekretaris desa
 - Pemberi hibah mengutarakan maksudnya untuk memberikan hibah kepada penerima hibah. Apabila penerima hibah belum dewasa (masih di bawah

umur), maka ia diwakili oleh walinya atau pengampunya. Dalam praktek kebanyakan penerima hibah adalah orang yang sudah dewasa

- Kepala desa harus betul-betul mengetahui bahwa si pemberi hibah adalah betul-betul pemilik sah dari obyek (tanah) yang akan dihibahkan dan melakukan pengecekan apakah tanah tersebut benar-benar ada
- Pemberi hibah harus dapat membuktikan bahwa obyek penghibahan (tanah) tersebut betul-betul miliknya, tidak dalam sengketa dengan pihak lain dan tidak dijadikan jaminan hutang di bank. Hal ini dapat dibuktikan dengan menunjukkan bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat. Bagi tanah yang belum bersertipikat maka harus menunjukkan bukti pembayaran pajak dan Letter C/ Desa serta surat pernyataan dari kepala desa yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat setelah sebelumnya dilakukan pencocokan dengan buku daftar tanah yang terdapat di kantor kepala desa
- Kepala desa memberitahukan bahwa pemberi hibah harus membuat surat pernyataan pemberian hibah (bahwa penghibahan dilakukan secara sadar, sukarela dan tanpa paksaan) yang bermeterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak (pemberi hibah dan penerima hibah) yang diketahui oleh kepala desa dan perangkatnya (sekretaris desa)
- Setelah itu barulah kepala desa membuatkan surat keterangan/ berita acara penghibahan, bahwa pemberi hibah telah menghibahkan obyek hibah (tanah) kepada penerima hibah yang ditandatangani oleh para pihak

(pemberi hibah dan penerima hibah), kepala desa dan perangkatnya (sekretaris desa), serta saksi-saksi (biasanya anggota keluarga dan tetangga). Apabila ada pihak-pihak yang merasa keberatan terhadap penghibahan yang dilakukan maka dapat mengajukan keberatannya tersebut dengan disertai alasan-alasannya. Kepala desa akan memanggil para pihak untuk mengadakan musyawarah. Jika alasan-alasan keberatan tersebut dapat diterima maka berita acara penghibahan tersebut diubah.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat di Desa Margolinduk dan Desa Purworejo Kecamatan Bonang Kabupaten Demak melakukan penghibahan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara lain adalah karena mereka tidak tahu sebanyak 50 % (5 orang), karena menurut kebiasaan yang sudah mereka lakukan sebanyak 30 % (3 orang) dan karena takut biayanya mahal sebanyak 20 % (2 orang)
3. Terdapat kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Desa Margolinduk dan Desa Purworejo Kecamatan Bonang Kabupaten Demak. Kendala-kendala tersebut tentunya harus mendapatkan tindak lanjut dan dilakukan upaya-upaya untuk mengatasinya sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.

B. Saran

1. Pelaksanaan hibah menurut Hukum Adat di dua desa di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak yang menjadi sampel dalam penelitian ini yaitu Desa Margolinduk dan Desa Purworejo sebagaimana yang telah dijelaskan di atas tidak dapat didaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak karena tidak dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu apabila masyarakat akan melakukan penghibahan langsung melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak perlu mengulang proses penghibahan yang sudah dilakukan melalui kepala desa. Hal tersebut juga akan semakin memangkas biaya yang harus dikeluarkan.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat di Desa Margolinduk dan Desa Purworejo Kecamatan Bonang Kabupaten Demak melakukan penghibahan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara lain adalah : karena mereka tidak tahu, karena menurut kebiasaan yang sudah mereka lakukan dan karena takut biayanya mahal dapat segera diatasi dan dihilangkan apabila segera dilakukan usaha-usaha yang asosiatif baik dari kepala desa dan perangkatnya serta tokoh masyarakat
3. Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Kecamatan Bonang Kabupaten Demak harus sesegera mungkin mendapatkan tindak lanjut dari

instansi-instansi yang terkait dalam hal ini antara lain adalah Camat Bonang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dan dinas-dinas yang lain yang terkait seperti Pemerintah Daerah Kabupaten Demak, Kepala Desa Margolinduk dan Kepala Desa Purworejo, untuk dilakukan upaya-upaya untuk mengatasinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, M. Thoha, *Penbahasan Waris dan Wasiat Menurut Hukum Islam*, Sumbangsih, Yogyakarta, 1976.
- Abdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Alumni, Bandung, 1979.
- Afandi, Ali, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- Ahmad, Idris, *Fiqh Syafei*, Karya Indah, Jakarta, 1986.
- Ash- Shaddiqy, TM. Hasbi, *Fiqhul Mawarits*, Bulan Bintang, Jakarta, 1973.
- B, Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Bzn, Ter Haar, *Asas-asas Dan Susunan Hukum Adat, Cetakan Ketiga*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976.
- Brotosoelarno, Soelarman, *Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah*, Deputi Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN, Makalah Seminar, Yogyakarta, 13-09-1997.
- Cahyono, Bambang Tri, *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta, 1983.
- Chulaemi, Achmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH UNDIP, Semarang, 1993.
- Efendy, H. A. M., *Pokok-pokok Hukum Adat II*, Duta Grafika, Semarang, 1990.
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.

- Fatchurrahman, *Ilmu Waris*, PT. Al- Ma'arif, Bandung, 1981.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1981.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.
- Harsono, Boedi, *Undang-undang Pokok Agraria- Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indoneia*, Djambatan, Jakarta 1999.
-, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Edisi 2000*, Djambatan, Jakarta, 2000.
-, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/ MPR/ 2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.
- Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, Bandung, 1974.
- Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV. Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974.
- Parlindungan, A. P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Perangin, Effendi, *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali Perss, Jakarta, 1991.
- Perangin, Effendi, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Perss, Jakarta, 1990.
- Perangin, Effendi, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Perss, Jakarta, 1991.

- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Prodjodikoro, R., Wirjono, *Hukum Waris di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 1980.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- Salim, Oemar, *Dasar-dasar Hukum Waris Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- Satrio, J., *Hukum Waris*, Alumni, Bandung, 1992.
- Soejendro, Kartini, *Tafsir Sosial Hukum PPAT- Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001.
- Soekanto, Soerjono, dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, CV. Rajawali, Jakarta, 1980.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Perss, Jakarta, 1985.
-, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
-, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, CV.Rajawali, Jakarta, 1983.
- Soerjopratiknjo, Hartono, *Hukum Waris Testamenter*, Seksi Notariat FH UGM, Yogyakarta, 1984.
- Soemitro, Ronny, Hanitijo, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.
-, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

- Soimin, Soedharyo, *Hukum Orang dan Keluarga, Perspektif Hukum Perdata Barat/ BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992.
- Subekti, R., *Pokok-pokok Dari Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1965.
- Sudiyat, Imam, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat sedang berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 1982.
- Suryodiningrat, R. M., *Perikatan-perikatan Yang Bersumber Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980.
- Tedjosaputro, Liliana, *Hukum Waris Menurut Surat Wasiat*, Agung Press, Semarang, 1991.
- Vollmar, H. F. A., *Pengantar Studi Hukum Perdata, Jilid I*, diterjemahkan oleh IS Adiwimarta, CV. Rajawali, Jakarta, 1983.
- Wargakusumah, Hasan, *Hukum Agraria I*, Gramedia, Jakarta, 1992.
- Wargakusumah, *Hukum Agraria I, Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992
- Wignjodipoero, Soerojo, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, CV. Haji Mas Agung, Jakarta, 1987.
- Yunus, Mahmud, *Kamus Arab – Indonesia*, Yayasan Penyelenggara Penerjemahan/ Penafsiran Al-Qur'an, Jakarta, 1972.

Peraturan Perundang-undangan :

Pancasila.

Undang-undang Dasar 1945.

TAP MPR RI IX/ MPR/ 2001.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

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

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan
Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4
Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomer
37 Tahun 1998.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomer
24 Tahun 1997.