

346.043
OKT
u e1

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM
MELAKSANAKAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DI HADAPAN PPAT DI KABUPATEN KEBUMEN**



**TESIS
Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2
Magister Kenotariatan**

**Disusun oleh :
Umi Maksumah Oktaviani, SH
B4B002175**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

SEMARANG

2004

TESIS
KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM
MELAKSANAKAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DI HADAPAN PPAT DI KABUPATEN KEBUMEN

Oleh :

Umi Maksumah Oktaviani, SH
B4B002175

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji
Pada tanggal 27 Desember 2004
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui

Pembimbing,



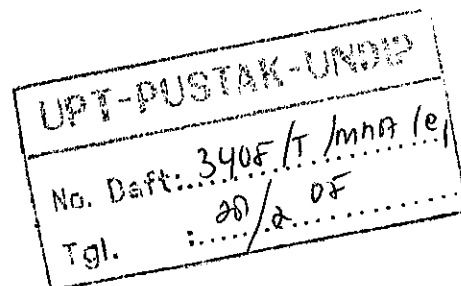
Ana Silviana, SH. MHum

Ketua Program,

Magister Kenotariatan



Prof. IGN. Sugangga, SH



PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 2004

Yang menyatakan

Umi Maksumah Oktaviani, SH

ABSTRACT

THE LAW AWARENESS OF PEOPLE IN THE IMPLEMENTATION LAND TRADING THROUGH NOTARY PUBLIC/PPAT IN KEBUMEN REGENCY

Umi Maksumah Octaviani

The title of this research is The Law Awareness in The Implementation Land Trading Through Notary Public/PPAT in Kebumen Regency. The research aims to identify reasons of people who dislike to make an official document of land trading through PPAT and people opinions about certificate of land as a prove for land owner.

The reality shows that the law awareness of people to make an official document of land trading through PPAT is still low. They like to make an official document through a village headman, even underhanded or just enough bases on the party's agreement. There are wrong opinions about the function of certificate of land. People do not know yet about the importance of certificate as prove for landowner.

This research uses juridical sociological approach. The research location is Ungaran and Mrinen Village, Kutowinangun, Kebumen Regency. The data of this research consist of primary and secondary data. The former are determined by field research and the latter are obtained from library study. Respondents in this research are determined by using no random sampling. This research is completed with interviews from the resources person.

This research results conclude that people seldom make an official document of land trading through PPAT because they do not know about the way to make an official document through PPAT, they suppose that the process needs expensive fee, difficult process and spend a long time. People do not yet realize the importance of certificate of land. On the contrary they suppose that tax letter of land just enough to prove the land ownership.

The government must give information about agrarian law continuously, especially land trading procedure through PPAT. It is suitable with The Government Rule No.24/1997, article 40 and the importance of certificate of land.

ABSTRAK

Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Hadapan PPAT Di Kabupaten Kebumen

Penelitian tentang kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT di Kabupaten Kebumen, bertujuan untuk mengetahui alasan-alasan yang tidak melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT, untuk mengetahui anggapan / tanggapan masyarakat tentang sertipikat sebagai surat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat didalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan Jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT masih rendah, mereka melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah cukup dilaksanakan dihadapan Kepala Desa bahkan kadang-kadang dilakukan dibawah tangan atau cukup dengan kesepakatan para pihak. Dilain pihak masih adanya anggapan yang keliru mengenai fungsi kepemilikan jual beli hak atas mereka belum menyadari akan arti pentingnya kepemilikan sertipikat karena beli hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak untuk bidang-bidang tanahnya.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis dengan lokasi penelitian ditentukan secara proposive, terpilih Desa Ungaran dan Desa Mrinen Kecamatan Kutawinangun Kabupaten Kebumen. Data yang diperoleh dari penelitian ini adalah data primer yang di peroleh dari penelitian lapangan dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Responden dalam penelitian ini ditentukan secara non random sampling sebanyak 20 orang yang melaksanakan jual beli hak atas tanah tidak di hadapan PPAT. Untuk melengkapi data dilakukan juga wawancara dengan para narasumber.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat enggan melaksanakan jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT karena ketidaktahuannya terhadap cara melakukan jual beli hak atas tanah yang benar secara hukum, adanya anggapan jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT memerlukan biaya yang mahal, berbelit belit, dan memerlukan waktu yang lama. Mereka belum menyadari akan arti pentingnya kepemilikan hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat. Selama ini mereka cukup dengan surat keterangan jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa ataupun dengan petuk pajak. Masyarakat menganggap surat bukti kepemilikan atas tanah cukup dengan surat kepemilikan atas tanah atau petuk pajak.

Untuk mengatasi hal tersebut maka kepada masyarakat diberikan penyuluhan hukum yang terus menerus berkaitan hukum pertanahan, khususnya mengenai prosedur jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT, berkaitan dengan kewajiban seperti yang tercantum dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 dan pentingnya surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat).

MOTTO

*“Allah meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan
orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan
beberapa derajat “*

(QS. Al Mujadillah 11)

Dedicated To :

- *My Beloved Mother*
- *My Beloved Father*
- *My Beloved Sister & Brother (Mbak Yuli, Dicki
Podiq, Ali, Hosin, Erna)*
- *My Love Mas Fauzik Yudianto, P.H. M.Kn*

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan Puji Syukur kepada Allah SWT karena atas berkat dan rahmat penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang bertajuk “KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM MELAKSANAKAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN PPAT DI KABUPATEN KEBUMEN”

Penulisan Tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang

Tidak ada yang sempurna di dunia ini, penulis sangat menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna karena terbatasnya literatur. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya, untuk itu penulis sangat mengharapkan dan berterima kasih apabila ada kritikan dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini. Penulis sangat menyadari bahwa tesis juga dapat terselesaikan hanya dengan bantuan yang sangat berarti dan berbagai pihak. Untuk itu, maka penulis menyainpaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak *Prof Ir. Eko Budihardjo, MSc* selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak *Prof Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD (K)* selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak *H. Achmad Busro, SH, MHum*, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

4. Bapak *Prof IGN Sugangga SH.*, selaku Ketua Program Studi Megister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak *R. Suharto, SH., M.Hum.*, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Ibu *Ana Silviana, SH. M.Hum* selaku dosen Pembimbing yang telah memberi bimbingan selama penyusunan tesis ini.
7. Ibu *Siti Soetami, SH* selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan.
8. Para Guru Besar beserta Bapak Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
9. Tim Review Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
10. Kepada Bapak dan Ibu tercinta yang yang terus menerus memberikan semangat dan dorongan berharga, ingin saya haturkan rasa terimakasih yang dan Penghargaan yang mendalam.
11. Kepada Mas Taufik Yudanto SH. MKn, yang memberikan dukungan dan doa kepada saya selama menyelesaikan tesis ini
12. Adik-adik Kost Wartel Putri, Ida, Rohmi, Lisa, Anggi dan Tias.
13. Rekan-rekan 2002 telah begitu banyak memberikan dorongan, yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

14. Staf administrasi program studi Magister Diponegoro yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
15. Bapak Imam Hadi Sumitro, Selaku Kepala Desa Ungaran yang telah banyak membantu sampai terselesainya Tesis ini.
16. Bapak Mar Adi, BA, selaku Kepala Desa Mrinen yang telah banyak membantu sampai terselesainya Tesis ini

Terakhir, semoga apa yang telah saya susun ini dapat memberi makna akademis kepada siapapun yang membacanya.

Semarang,.....2004

Hormat Saya,

Umi Maksumah Oktaviani, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
ABTRAK	iv
ABSTRACT.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG.....	1
1.2. PERUMUSAN MASALAH.....	5
1.3. TUJUAN PENELITIAN	5
1.4. MANFAAT PENELITIAN	5
1.5. SISTEMATIKA	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1. Tinjauan Umum Tentang Pemindahan Hak Atas Tanah	8
2.1.1. Pengertian Pemindahan Hak Atas Tanah	8
2.1.2. Dasar Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah	11
2.1.3. Prosedur Pemindahan Hak Atas Tanah	12

2.2. Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli	13
2.2.1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah Sebelum UUPA	13
2.2.1.a. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat	14
2.2.1.b. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat	15
2.2.2. Pengertian Jual Beli Tanah Sesudah UUPA	18
2.2.3. Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah	20
2.2.4. Saksi-saksi Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah	22
2.2.4.a. Saksi Untuk Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat	22
2.2.4.b. Saksi Untuk Hak Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat	23
2.3. Pejabat Pembuat Akta Tanah	24
2.3.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	24
2.3.2. Dasar Hukum PPAT	26
2.3.3. Macam-Macam PPAT	28
2.3.4. Daerah Kerja PPAT	29
2.3.5. Tugas dan Kewenangan PPAT	30
2.4. Kesadaran Hukum Masyarakat	35
2.4.1. Pengertian Kesadaran Hukum Masyarakat	35
2.4.2. Indikator Kesadaran Hukum Masyarakat.....	39
2.4.3. Kesadaran Hukum Di Bidang Pertanahan	43

2.4.4. Upaya-Upaya Pemahaman Kesadaran Hukum Masyarakat Dibidang Pertanahan	45
BAB III METODE PENELITIAN	49
3.1. Metode Pendekatan	50
3.2. Spesifikasi Penelitian	50
3.3. Metode Penentuan Populasi dan Sampel	51
3.3.1. Populasi	51
3.3.2. Sampel	51
3.4. Tehnik Pengumpulan Data	54
3.5. Pengecekan Validitas Data	56
3.6. Analisis Data	58
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	59
4.1.1. Gambaran Umum Kabupaten Kebumen	59
4.1.2. Gambaran Umum Kecamatan Kutowinangun	63
4.1.3. Keadaan Geografis Desa Ungaran Kecamatan Kutowinangun	64
4.1.4. Keadaan Penduduk Desa Ungaran Kecamatan Kutowinangun	64
4.1.5. Keadaan Geografis Desa Mrinen Kecamatan Kutowinangun	65
4.1.6. Keadaan Penduduk Desa Mrinen Kecamatan Kutowinangun	66

4.2. Gambaran Responden	67
4.2.1. Jenis Kelamin	67
4.2.2. Umur Responden	68
4.2.3. Pekerjaan Responden	79
4.2.4. Pendidikan Responden	70
4.3. Masyarakat Kabupaten Kebumen Tidak Melakukan Jual Beli Tanah di hadapan PPAT.....	71
4.4. Tanggapan Masyarakat Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah....	81
BAB V PENUTUP	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran	87

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Presentase Luas Tanah Sawah Kering Terhadap Luas Kecamatan Dan Terhadap Total Luas Tanah Sawah Dan Tanah Kering Di Kabupaten Kebumen Dirinci Menurut Kecamatan Tahun 2002	60
Tabel 2.	Pertumbuhan Penduduk di Kabupaten Kebumen dirinci menurut kecamatan tahun 1990 sampai 2002	62
Tabel 3.	Penduduk Desa Ungaran dan Pertumbuhannya per Tahun	65
Tabel 4.	Penduduk Desa Mrinen dan Pertumbuhannya per Tahun	66
Tabel 5.	Tanah Yang Belum bersertipikat dan sudah bersertipikat Desa Ungaran dan Desa Mrinen	67
Tabel 6.	Jenis Kelamin	68
Tabel 7.	Kelompok Umur Responden	69
Tabel 8.	Jenis Pekerjaan Responden	69
Tabel 9.	Tingkat Pendidikan Responen	70
Tabel 10.	Pengetahuan Responden Terhadap PP. No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	72
Tabel 11.	Pelaksanaan Jual Beli Tanah	73
Tabel 12.	PPAT yang Dipilih	73
Tabel 13.	Proses Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	74

Tabel 14. Alasan Pemindahan Hak Atas Tanah tanpa Akta PPAT.....	75
Tabel 15. Pengetahuan Tentang Manfaat Atau Arti Pentingnya Sertipikat Hak Atas Tanah.	82
Tabel 16. Mengerti dan Tidak Mengerti Alasannya	83

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupannya rakyatnya, termasuk perekonomiannya bercorak agraris, bumi air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi dan peran yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang di cita-citakan. Bumi air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan kekayaan nasional. Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya di perjuangkan oleh seluruh Bangsa Indonesia menjadi hak bangsa Indonesia. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945 di jelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di gunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat secara keseluruhan.

Salah satu dari realisasi pernyataan tersebut untuk mengatur hal yang berkaitan dengan hukum tanah telah dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) antara lain mengatur tentang jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap

pemilikan tanah. Ketentuan tersebut di tuangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sesuai dengan asas kebangsaan yang dimiliki oleh Hukum Tanah Nasional Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 menentukan, bahwa:

“Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Oleh karena itu diperlukan adanya perlindungan bagi golongan ekonomi lemah terhadap warga negara yang kuat ekonominya”.

Perlindungan tersebut ialah Pasal 26 ayat (1) UUPA di tentukan bahwa: “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”.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 24 tahun 1997 yang dalam salah satu Pasalnya mengatur tentang prosedur yang benar dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah, yaitu Pasal 37 ayat (1). Bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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”.

Tindak lanjut dari ketentuan tersebut adalah dengan di keluarkannya PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dengan Peraturan Pelaksananya PMA No 4 Tahun 1999 (Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun

1997). Dalam hal ini PPAT membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah.

Indonesia sebagai negara yang didasarkan atas hukum, maka secara konstitusional supremasi hukum diakui di Indonesia, yang berarti pengakuan terhadap penegakkan *rule of law* baik dalam arti formal maupun material.

Artinya bahwa masalah kesadaran hukum perlu mendapat sorotan yang lebih mendalam di Indonesia sebagai suatu negara yang sedang berkembang menuju pada negara hukum material yang nyata. Akan tetapi perlu diakui, bahwa di samping masalah-masalah kesadaran hukum ada faktor-faktor lain yang perlu dipertimbangkan. Hal ini disebabkan, karena sikap warga masyarakat terhadap hukum dipengaruhi juga oleh faktor-faktor kepentingan dan pengertian yang mantap tentang hukum oleh organ-organ administrasi.

Kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Dalam hal ini yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum, bukan suatu penilaian hukum terhadap kejadian-kejadian yang konkrit dalam masyarakat yang bersangkutan.

Kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT di Kabupaten Kebumen, menarik keinginan penulis untuk mengkaji lebih lanjut. Karena dari hasil penelitian masih banyak masyarakat di Kabupaten Kebumen yang belum melakukan atau melaksanakan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT. Mereka melakukan perbuatan hukum

jual beli hak atas tanah cukup dilaksanakan dihadapan Kepala Desa, bahkan kadang-kadang hanya di lakukan dengan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli.

Di lain pihak, masih adanya anggapan yang keliru mengenai fungsi kepemilikan sertipikat hak atas tanah, mereka belum menyadari akan arti pentingnya kepemilikan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak untuk bidang-bidang tanahnya, sehingga mereka baru menyadari hal tersebut, ketika muncul suatu konflik tentang bukti kepemilikan tanah. Baik itu konflik antar keluarga maupun antar individu, misalkan hak atas tanah tersebut telah berpindah tangan akan tetapi tanpa melalui atau dengan akta PPAT dan tanpa pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan.

Oleh karena itu, penulis merasa tertarik dan perlu membahas permasalahan tentang kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan jual beli hak atas tanah yang legal. Dalam penulisan tesis ini penulis membatasi hanya pada permasalahan yang akan penulis ketengahkan menyangkut tentang:

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM MELAKSANAKAN
JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI HADAPAN PPAT DI KABUPATEN
KEBUMEN.**

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Untuk memperoleh gambaran yang jelas dan terarah maka dalam hal ini penulis membatasi permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa masyarakat enggan atau tidak melakukan perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah di hadapan PPAT?
2. Bagaimanakah anggapan masyarakat mengenai surat bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat)?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor dan alasan-alasan dari masyarakat yang enggan atau tidak melakukan perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah di hadapan PPAT di Kabupaten Kebumen.
2. Untuk mengetahui anggapan masyarakat tentang surat bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) di Kabupaten Kebumen.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat dalam membuat penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum agraria khususnya hukum pertanahan dalam hal pemindahan hak atas tanah karena jual beli hak atas

tanah di hadapan PPAT untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

2. Manfaat praktis, diharapkan hasil penelitian ini akan memberi sumbangan pengetahuan dan pemahaman kepada masyarakat maupun para pengambil kebijakan dalam rangka meningkatkan kesadaran masyarakat dalam melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Gambaran yang lebih jelas dalam tesis ini yang terdiri atas 5 Bab ialah:

Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian.

Bab II : Tinjauan Pustaka.

Dalam bab ini terdiri dari 4 sub bab yaitu tinjauan umum tentang pemindahan hak atas tanah, pemindahan hak atas tanah karena jual beli, tinjauan umum tentang PPAT, kesadaran hukum masyarakat.

Bab III : Metode Pendekatan.

Dalam bab ini diuraikan tentang metode penelitian, metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, pengecekan validitas data, analisa data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Gambaran umum lokasi penelitian, gambaran umum responden, kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT, tanggapan masyarakat Kabupaten Kebumen tentang surat bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat).

Bab V : Penutup.

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Pemindahan Hak Atas Tanah

2.1.1. Pengertian Pemindahan Hak Atas Tanah

Ruang lingkup pemindahan hak atas tanah adalah bagian dari peralihan hak atas tanah. Ruang lingkup peralihan hak atas tanah lebih luas dibandingkan dengan ruang lingkup pemindahan hak atas tanah, Pemindahan hak atas tanah ada di dalam (bagian dari) peralihan hak atas tanah.

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum baik yang sengaja maupun tidak sengaja mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain. Sedangkan pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang dilakukan secara sengaja. Sehingga peralihan hak atas tanah karena sengaja atau disengaja untuk pemindahan hak atas tanah, yaitu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Perbuatan hukum tersebut meliputi:

1. Jual beli tanah(hak atas tanah)
2. Tukar menukar hak atas tanah
3. Hibah hak milik atas tanah(beralihnya sewaktu pemiliknya masih hidup)

4. Hibah-Wasiat atau legaat hak atas tanah (pemberian atau peralihan hak setelah pemiliknya meninggal dunia)

5. Lelang

Pemindahan hak atas tanah karena hibah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain dimana pemiliknya (pemberi hibah) tidak mendapatkan atau menerima penggantian apa-apa sebagai ganti dari tanah yang dihibahkan. Prosedur pemindahannya hampir sama dengan jual beli hak atas tanah.

Pemindahan hak atas tanah karena tukar menukar adalah cara untuk berpindahnya hak atas tanah dimana pemiliknya (pemilik tanah) yang ditukar mendapatkan ganti berupa hak atas tanah lain atau benda lain. Apabila dalam tukar menukar tersebut bekas pemilik tanah memperoleh ganti berupa tanah lain, maka yang perlu diperhatikan adalah status tanah atau hak atas tanah yang akan diterima. Apakah yang menerima hak tersebut memenuhi peraturan yang berlaku.

Pemindahan hak atas tanah karena lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997, siapa yang akan menjadi pemilik belum diketahui secara pasti. Hal ini berbeda dengan jual beli hak atas tanah di mana pembelinya tertentu atau sudah diketahui secara pasti. Khusus untuk lelang tidak dilakukan dengan akta tetapi dengan Berita Acara Lelang (BAL) disini akta diganti dengan BAL yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Lelang Negara(PPALN).

Pemindahan hak atas tanah karena warisan juga tidak diperlukan dengan akta PPAT, karena pewarisan ini adalah peralihan terjadi karena hukum, dimana terjadi pewaris meninggal dunia meninggalkan harta antara lain berupa hak atas tanah yang secara tidak sengaja hak atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya. Kecuali apabila dalam pewarisan ahli warisnya lebih dari 1 (satu) dan tanah akan dipecah maka akta pemecahannya harus dilakukan dengan akta PPAT.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.1.2 Dasar Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah

Dasar hukum pemindahan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20 ayat 2, bahwa: hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal 35 ayat 3 menentukan hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, Pasal 43 ayat 2 yaitu hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah, Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) mengatakan, “ untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Untuk memenuhi Pasal 19 ayat (1) tersebut dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana Pasal 37 ayat (1) mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, bahwa pemindahan hak atas tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Artinya, tanpa akta PPAT maka Kepala Kantor Pertanahan akan menolak melaksanakan pendaftaran tanah. Tugas penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan yang dalam pelaksanaannya dibantu oleh PPAT.

Pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998 menentukan, bahwa untuk melaksanakan tugas pokok sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan akta tanah, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah dan Hak Milik satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

2.1.3. Prosedur Pemindahan Hak Atas Tanah

Prosedur perpindahan hak atas tanah diatur dalam salah satu Pasal dalam PP No. 24 Tahun 1997 yaitu: Pasal 37 ayat 1 yang isinya sebagai berikut :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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”.

Selanjutnya kewajiban dari PPAT menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) yaitu sebagai berikut:

1. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-

dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

2. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana pada ayat 1 kepada yang bersangkutan.

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

Jadi saat berpindah hak atas tanah kepada pihak lain adalah pada saat di buatnya akta pemindahan hak atas tanah oleh dan dihadapan PPAT yang disaksikan oleh 2 orang saksi.

2.2. Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.

2.2.1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah Sebelum UUPA

Sebelum UUPA berlaku, ada 2 (dua) pengertian tentang jual beli hak atas tanah, yaitu menurut hukum barat dan satu lagi menurut hukum adat.

2.2.1.a. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum

Barat

Menurut hukum barat (KUH Perdata), pengertian jual beli hak atas tanah diatur dalam Pasal 1457 yaitu: “ jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain, untuk membayar harga yang telah di perjanjikan”

Lebih lanjut Pasal 1458 menyatakan , bahwa: “ jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, biarpun benda belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Pengertian jual beli hak atas tanah menurut hukum barat adalah suatu perjanjian atau persetujuan dimana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan bendanya (tanah) dan pihak lain membayar harganya.

Sifatnya adalah “*konsensual*” yaitu kesepakatan dari kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tentang barang dan harganya.

Sistem hukum perdata barat membedakan antara perjanjian jual beli dengan penyerahan yuridisnya. Dengan kata lain jual beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan.

Perjanjian antara penjual dan pembeli pada umumnya dilakukan dihadapan notaris, tetapi hal itu bukanlah merupakan syarat,

jual beli dapat pula dilakukan dengan akta dibawah tangan. Karena jual beli hak atas tanah biasanya melibatkan uang yang tidak sedikit, lazimnya dilakukan dengan akta notaris. Perjanjian jual beli, tetapi hak atas tanah belum berpindah, masih harus ada perbuatan hukum lain agar hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli yaitu dengan *juridische levering* atau penyerahan yuridis.

Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan oleh Kepala Kadaster selaku *overschrijving ambtenaar* (Pejabat Balik Nama). Aktanya disebut *overschrijving* (akta balik nama) dan pejabatnya disebut pejabat balik nama. Ketentuan ini diatur dalam *Overschrijvings Ordonante.S. 1834 -27*.

Jadi dalam hukum barat ada 2 (dua) perbuatan hukum dalam 2(dua) instansi yaitu :

1. Perjanjian jual beli dilakukan di hadapan notaris
2. *Juridische levering* dilakukan di kantor kadaster (*overschrijvings ambtenaar*)

2.2.1.b. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum

Adat

Menurut hukum adat, jual beli hak atas tanah bukan merupakan perjanjian seperti dalam Pasal 1457 KUH Perdata melainkan adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selamanya pada saat dimana pihak pembeli menyerahkan harganya

kepada penjual. Jadi jual beli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Dengan dilakukan jual beli hak atas tanah, hak milik atas tanah beralih kepada pembeli. Sejak saat itu menurut hukum, pembeli telah menjadi pemilik yang baru.

Harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi dapat juga baru sebagian, tetapi biarpun baru dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh.

Jual beli menurut hukum adat bersifat :¹

1. Kontan atau tunai

Kontan artinya harga tanah dianggap telah dibayar penuh atau lunas. Pada saat jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harganya yang menurut kenyataannya belum dibayar, dianggap sebagai hutang pembeli kepada bekas pemilik tanah atas dasar perjanjian utang-piutang.

2. Terang

Biasanya jual beli hak atas tanah itu dilakukan dimuka kepala adat (desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala adat (desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

¹ Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1986, hal 13

Kepala Adat (desa) dianggap sebagai wakil masyarakat atau warga. Dengan dilakukannya dimuka kepala adat. Jual beli menjadi terang, bukan perbuatan hukum yang gelap. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

3. Riil

Bahwa jual beli dihadapan kepala adat (desa) pembeli sudah jadi pemilik pada saat jual beli tersebut berlangsung.

Umumnya dari jual beli hak atas tanah itu dibuat suatu akta, berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang ditentukan bahwa sejak saat itu ia bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih menjadi milik pembeli.

Ada kalanya penyerahan tanah secara fisik harus dilakukan beberapa waktu kemudian, misalnya karena masih ada tanaman milik penjual yang belum panen.

Jadi jual beli menurut hukum adat, hak milik sudah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dilakukan dihadapan kepala adat (desa).

2.2.2. Pengertian Jual Beli Tanah Sesudah UUPA

UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli hak atas tanah. Mengingat bahwa hukum agraria kita memakai sistem dan asas-asas hukum adat dan Pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa:

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

UUPA dengan tegas menghendaki hapusnya “*dualisme*” dan telah mengadakan kesatuan hukum (unifikasi) dengan berdasarkan kepada hukum adat. Jadi asas-asas hukum adat berlaku bagi hukum tanah yang berinduk pada UUPA.

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 yang berdasarkan atas persatuan bangsa
- b. sosialisme Indonesia
- c. peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA
- d. peraturan perundang-undangan lainnya
- e. unsur-unsur yang bersandarkan pada hukum agama

Semua itu sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 5 UUPA.² Maka tentulah dalam hal jual beli hak milik dan hak-hak lainya juga harus berdasarkan hukum adat. ✓

Maka pengertian jual beli hak atas tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual, yaitu menurut pengertian hukum adat. Transaksi jual beli hak atas tanah itu dituangkan dalam bentuk suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Jual beli hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang sekarang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT.

Jual beli hak atas tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) adalah tanah, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena obyek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, melainkan hak atas tanahnya.³

² Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA*, Bandung, Citra aditya bakti, 1993, hal. 42

³ Efendi Perangin, *Praktek Hukum Agraria Jual Beli Atas Tanah*, Jakarta, Esa Study Club, 1986

Jadi berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli adalah pada saat dibuatnya akta jual beli oleh dan dihadapan PPAT.

Fungsi Kepala Desa sekarang diganti dengan pejabat yang ditunjuk yaitu PPAT, hal ini dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka sebagai pelaksana jual beli tanah yang mengalami modernisasi tanpa mengubah hakekatnya sebagai perbuatan hukum perpindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai, serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan yang riil dan terang.

2.2.3. Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah

Pada saat jual beli hak atas tanah di lakukan di hadapan PPAT, maka PPAT akan meneliti :

- a. Hak atas tanah(syarat- syarat dan bukti- bukti)
- b. Identitas penjual dan pembeli (diliat melalui KTP)
- c. Hal-hal lain, misalnya bea pembuatan sertipikat PBB, PPh, bea perolehan hak.

Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997, PPAT tidak segera membuat akta jual beli tapi ia wajib melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan untuk mencocokkan antara sertipikat dari pemilik tanah dengan arsip di kantor pertanahan (buku tanah dengan di lampiri surat ukur). Tujuan pengecekan yaitu untuk melindungi pihak pembeli supaya tidak di rugikan.

Setelah PPAT mengecek ke kantor pertanahan dan syarat-syarat telah terpenuhi maka di buat akta jual beli hak atas tanah, yang ditandatangani oleh PPAT, penjual, pembeli, dan dua orang saksi. Selanjutnya PPAT wajib mendaftarkannya di Kantor Pertanahan agar di peroleh sertipikat atas nama pembeli :

1. Jika tanah yang di jual belum bersertipikat, maka kantor pertanahan akan membuat sertipikat baru (atas nama penjual). Setelah itu nama penjual di coret, diganti dengan nama pembeli (dalam praktek istilah ini biasa di sebut dengan balik nama) lalu sertipikat di serahkan kepada pembeli.
2. Jika tanah telah bersertipikat, maka Kantor Pertanahan tidak membuat sertipikat baru. Sertipikat lama masih di gunakan tetapi dalam halaman tiga di catat bahwa tanah tersebut milik penjual, tanah di jual kepada pembeli. (catatan : pencoretan nama penjual menjadi pembeli)

Jika pendaftaran tanah di lakukan sendiri oleh pembeli, maka syaratnya yaitu pembeli harus memberikan surat tanda terima kepada PPAT. Biasanya jika pendaftaran tanah dilakukan sendiri oleh pembeli, maka akan timbul kelemahan- kelemahan itu adalah banyak jual-beli hak atas tanah yang tidak di daftarkan oleh pembeli, karena berkas yang telah di pegang oleh pembeli tidak di teruskan ke Kantor Pertanahan untuk di daftar. Kelemahan inilah yang menjadi latar belakang di aturnya Pasal 37 dalam PP No 24 Tahun 1997 mengenai

pendaftaran jual beli tanah hanya dilakukan oleh PPAT. Tetapi apabila jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT camat, maka ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 sering di simpangi dengan dasar karena kesibukan seorang camat dan pegawainya.

Dalam jual-beli hak atas tanah untuk tanah yang sudah bersertipikat, maka sertipikat asli harus di serahkan karena jika tidak di serahkan ada kemungkinan sertipikat tersebut sedang di jaminkan.

2.2.4. Saksi-Saksi Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli hak atas tanah menurut UUPA harus dilakukan di hadapan PPAT dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi. Mengenai saksi ini, pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang jual beli tidak ada ketegasan secara eksplisit bagaimana saksi itu, jika tanah belum bersertipikat, dan bagaimana bila tanah telah bersertipikat.

2.2.4.a. Saksi Untuk Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat

Dalam praktek, jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat, kehadiran Kepala Desa dan sekarang anggota perangkat desa merupakan suatu keharusan. Mengingat tanah yang belum bersertipikat belum ada sertipikatnya, alat bukti yang ada baru petuk pajak atau girik yang dianggap sebagai alat bukti petunjuk saja, maka kesaksian Kepala Desa adalah diperlukan untuk menjamin bahwa tanah yang dijual adalah benar-benar tanah milik penjual dan penjual juga berwenang menjual tanah tersebut.

Petuk pajak adalah surat tanda pembayaran pajak (*fiscal kadaster*). Dahulu yang membayar pajak umumnya adalah pemilik tanah terhadap tanah-tanah hak milik adat. Sehingga petuk pajak pada waktu itu dianggap sebagai satu-satunya bukti kepemilikan.

Secara yuridis, petuk pajak adalah sebagai petunjuk yang kuat mengenai apa hak atas tanah itu dan siapa pemiliknya. Untuk menguatkan bukti tersebut sehingga peranan Kepala Desa dan pamong desa diperlukan karena mereka dianggap paling mengetahui tanah-tanah di Desanya. Sehingga fungsi Kepala Desa dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat adalah sebagai:

1. Saksi (menyaksikan)
2. Penguat (menguatkan bukti yang dibawa oleh penjual berupa petuk pajak)

2.2.4.b. Saksi Untuk Hak Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat

Tanah-tanah yang sudah bersertifikat berarti telah mempunyai alat bukti yang sah, karena sertipikat sudah mempunyai kepastian hukum (*rechts kadaster*) yaitu sudah di ketahui siapa pemiliknya, apa haknya, luasnya berapa, apa tanda batasnya, dan lain-lain, maka apabila dijual saksi-saksinya tidak harus Kepala Desa dan Pamong Desa. Saksi-saksi tersebut dapat orang lain yang memenuhi syarat sebagai saksi pada umumnya. Disini kesaksian Kepala Desa dan pamong Desa tidak diperlukan lagi karena bukti tanah tersebut sudah kuat.

Dalam praktek Kepala Desa meminta untuk menjadi saksi dalam jual beli tanah karena hal demikian untuk kepentingan :

1. Penarikan pajak atau PBB
2. Pologoro (biaya untuk kepala Desa)
3. Masalah-masalah lingkungan sehingga agar mutasi-mutasi tanah dapat di pantau atau diketahui oleh Kepala Desa.

2.3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.3.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah, yaitu akta tanah.

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dalam bidang atau kegiatan tertentu⁴.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai suatu lembaga umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkannya merupakan akta otentik.⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁶

Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa ketentuan umum mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan diatur dengan suatu peraturan pemerintah. Sebagai suatu realisasi dari pernyataan tersebut dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 1 angka 1 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta

⁴ Op. cit, hal. 436

⁵ A. P. Parlidungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, Mandar Maju, 1998, Bagian I, hal. 131

⁶ Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hal.3.

otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2.3.2. Dasar Hukum PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 19 Peraturan Pemerintah tersebut mewajibkan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak-hak atas tanah dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Hal-hal mengenai penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta hak dan kewajiban diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961, yang kemudian ditambah dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 4 Tahun 1963.

Pada tanggal 8 Juli 1997 telah diundangkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (LN Tahun 1997 No. 59 dan TLN No. 3696) yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ini mulai berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997 ditegaskan, dengan berlakunya peraturan pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku.

Dalam Pasal 37 ayat 1 (satu) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa :

“Setiap peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukaan 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”.

Pasal 40 ayat 1 (satu) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 mengatur, bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”.

Mengingat fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional perlu segera diterbitkan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk Peraturan Pemerintah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah diangkat dan diberhentikan oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria atau pertanahan. Sebagai tindak lanjutnya, maka pada tanggal 5 Maret Tahun 1998 telah diundangkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 (LN tahun 1998 No. 52 dan TLN No. 3746) tentang berlaku sejak tanggal diundangkan.

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 ditegaskan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

2.3.3. Macam-Macam PPAT

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dapat diketahui macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) 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.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

2.3.4. Daerah Kerja PPAT

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya.⁷

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dalam Pasal 12 ditegaskan bahwa:

“Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Daerah Tingkat II, sedangkan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya”.

Apabila suatu wilayah Kabupaten/ Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten / Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten/ Kota Daerah Tingkat II yang baru Pejabat Pembuat Akta Tanah yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kota semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/ Kota semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan kabupaten/Kota Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan hanya

⁷ Ibid, hal. 4.

meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Pemilihan daerah kerja tersebut berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/ Kota Daerah Tingkat II yang baru. Demikian ditentukan dalam Pasal 13 PP No. 37 Tahun 1998.

2.3.5. Tugas dan kewenangan PPAT

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang aktanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan /Hak Pakai atas tanah hak milik

- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 3 peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa:

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, sebagaimana telah disebutkan diatas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukan “.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, untuk melaksanakan tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dibuat di hadapan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta itu ditempatnya, dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-Undang.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah memenuhi syarat sebagai akta otentik karena dibuat oleh Pejabat Umum yang mempunyai daerah kerja tertentu dan menurut bentuk yang ditetapkan, sehingga akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai tanda bukti yang sempurna

telah dilakukannya perbuatan hukum dijadikan dasar pendaftaran tanah

Akta otentik boleh dipercaya bukan karena dibuat oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi oleh sebab orang yang membuatnya mutlak dapat dipercaya.⁸ Jadi kalau berhadapan dengan Notaris/PPAT, berhadapan dengan orang yang dipercaya.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Begitu juga dalam penjelasan pasal tersebut dinyatakan pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.

Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam ayat (2), yaitu untuk akte tukar menukar , akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akte Tanah, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi

⁸ Efendi Perangin, **Praktek Jual Beli Tanah**, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 27

salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 pasal 19 ditentukan, dalam waktu 1(satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib:

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Propinsi, Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.
- b. Melaksanakan jabatan secara nyata. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri. Demikian ditentukan dalam Pasal 20 PP No 37. Tahun 1998.

Selanjutnya dalam Pasal 21 PP No. 24 Tahun 1997 ditentukan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, semua jenis akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta yang bersangkutan.
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setiap lembar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah asli yang disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta itu dicantumkan daftar akta didalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta. Demikian ditentukan dalam Pasal 25 PP No. 37 tahun 1998.

Dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diisi setiap hari kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Pembina dan pengawas terhadap pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dilaksanakan oleh Menteri dalam hal ini Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan. Demikian ditentukan dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.

2.4 Kesadaran Hukum Masyarakat

2.4.1 Pengertian Kesadaran Hukum Masyarakat

Ide tentang kesadaran warga-warga masyarakat sebagai dasar sahnya hukum positif tertulis ditemukan dalam ajaran-ajaran tentang *Rechtsgefühl* atau *Rechtsbewustzijn* yang intinya adalah, bahwa tidak ada hukum yang mengikat warga-warga masyarakat kecuali atas dasar kesadaran hukumnya.⁹ Hal tersebut merupakan salah satu aspek dari kesadaran hukum, aspek lainnya adalah bahwa kesadaran hukum seringkali dikaitkan dengan pentaatan hukum, pembentukan hukum, dan efektifitas hukum.

Masalah kesadaran hukum, termasuk pula di dalam ruang lingkup persoalan hukum dan nilai-nilai sosial. Apabila ditinjau dari

⁹ R Otje Salman, *Beberapa Aspek Sosiologi Hukum*, Bandung, Alumni, 1989, hal. 49

teori-teori modern tentang hukum dan pendapat para ahli hukum tentang sifat mengikat dari hukum, timbul bermacam permasalahan. Salah satu persoalan yang timbul, adalah mengenai adanya suatu jurang pemisah antara asumsi-asumsi tentang dasar keabsahan hukum tertulis, serta kenyataan dari pada dipatuhinya hukum tersebut. Terdapat suatu pendapat yang menyatakan bahwa mengikatnya hukum terutama tergantung pada keyakinan seseorang. Hal inilah yang dinamakan teori *rechtsbewustzijn*.

Suatu konsepsi lain yang erat kaitannya dengan kesadaran hukum atau yang mencakup kesadaran hukum, adalah konsepsi mengenai kebudayaan hukum (*legal culture*). Oleh karena hukum tersebut merupakan bagian dari kebudayaan, maka hukum tidak dapat dipisahkan dari jiwa dan cara berpikir dari masyarakat yang mendukung kebudayaan tersebut. Bahkan lebih jauh lagi dapat dikatakan bahwa hukum merupakan penjelmaan dari jiwa dan cara berpikir dari masyarakat yang bersangkutan.

Di Indonesia masalah kesadaran hukum mendapat tempat sangat penting di dalam politik hukum nasional.

Kesadaran hukum seringkali diasumsikan, bahwa ketaatan hukum sangat erat hubungannya dengan kesadaran hukum. Kesadaran hukum dianggap sebagai variabel bebas, sedangkan taraf ketaatan

merupakan variabel tergantung.¹⁰ Selain itu kesadaran hukum dapat merupakan variabel antara, yang terletak antara hukum dengan perilaku manusia yang nyata. Perilaku yang nyata terwujud dalam ketaatan hukum, namun hal itu tidak dengan sendirinya hukum mendapat dukungan sosial, dukungan sosial hanya diperoleh, apabila ketaatan hukum tersebut didasarkan kepada kepuasan, oleh karena kepuasan merupakan hasil pencapaian hasrat akan keadilan.

Pada umumnya kesadaran hukum dikaitkan dengan ketaatan hukum atau efektifitas hukum. Dengan lain perkataan, kesadaran hukum menyangkut masalah apakah ketentuan hukum tertentu benar-benar berfungsi atau tidak dalam masyarakat.

Bahwa kesadaran hukum masyarakat merupakan suatu penilaian terhadap apa yang di anggap sebagai hukum yang baik dan / atau yang tidak baik. Penilaian terhadap hukum tersebut di dasarkan pada tujuannya, yaitu apakah hukum tadi adil/ tidak. Oleh karena keadilanlah yang di harapkan oleh warga masyarakat.¹¹

Paham kesadaran hukum sebenarnya berkisar pada diri warga-warga masyarakat merupakan suatu faktor yang menentukan bagi sahnya hukum. Pada awalnya masalah kesadaran hukum timbul di dalam proses penerapan dari pada hukum positif tertulis. Di dalam kerangka proses tersebut timbul masalah, oleh karena adanya ketidak sesuaian antara dasar sahnya hukum (yaitu pengendalian sosial dari

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam masyarakat*, Rajawali Pers, Jakarta, 1982, hal 208.

¹¹ *Ibid*, hal 235.

penguasa atau kesadaran warga masyarakat) dengan kenyataan-kenyataan dipatuhinya (atau tidak ditaatinya) hukum positif tertulis tersebut. Merupakan suatu keadaan yang dicita-citakan atau dikehendaki, bahwa ada keserasian proporsional antara pengendalian sosial oleh penguasa, kesadaran warga masyarakat dan kenyataan dipatuhinya hukum positif tertulis.

Pendapat tersebut di atas mengarahkan persoalan pada masalah bagaimana para warga masyarakat untuk siapa hukum dibuat, merasakan dan menerima hukum tersebut. Bahwa sahnya hukum ditentukan oleh kesadaran dari kelompok sosial. Apa yang penting adalah kesungguhan daripada tekanan-tekanan sosial yang ada di belakang peraturan-peraturan, halmana menyebabkan timbulnya faktor ketaatan terhadapnya (H.L.A. Hart 1961: 84). Bahkan kemudian dinyatakan, bahwa pembentukan hukum harus didasarkan pada tatakelakuan (= mores) yang ada dan agar pembentukan hukum mempunyai kekuatan, maka proses tersebut harus konsisten dengan tata kelakuan tersebut (H.V. Ball et. Al 1961-2: 538).¹²

Sehingga sebenarnya ada suatu kecenderungan yang sangat kuat, agar terjadi suatu keserasian atau kesesuaian yang proporsional antara hukum yang diterapkan dengan kesadaran hukum dari masyarakat yang bersangkutan.

¹² Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum Masyarakat*, Jakarta, hal. 146

2.4.2 Indikator Kesadaran Hukum Masyarakat.

Kesadaran hukum berkaitan dengan nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang dalam suatu masyarakat. Dengan demikian masyarakat mentaati hukum bukan karena paksaan, melainkan karena hukum itu sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat itu sendiri. Dalam hal ini telah terjadi internalisasi hukum dalam masyarakat yang diartikan bahwa kaidah-kaidah hukum tersebut telah meresap dalam diri masyarakat.¹³

Terdapat empat indikator kesadaran hukum, yang masing-masing merupakan suatu tahapan bagi tahap berikutnya, yaitu:

- 1) Pengetahuan hukum;
- 2) Pemahaman hukum;
- 3) Sikap hukum;
- 4) Pola perilaku hukum.¹⁴

Setiap indikator menunjuk pada tingkat kesadaran hukum tertentu mulai dari yang terendah sampai dengan yang tertinggi.

Pengetahuan hukum adalah pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum. Sudah tentu bahwa hukum yang dimaksud di sini adalah hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Pengetahuan tersebut berkaitan dengan perilaku yang dilarang ataupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum. Sebagaimana dapat dilihat di dalam masyarakat bahwa pada umumnya seseorang

¹³ Op. Cit, hal. 56

¹⁴ Loc.cit, hal 56

mengetahui bahwa membunuh, mencuri, dan seterusnya dilarang oleh hukum.

Pengetahuan hukum tersebut erat kaitannya dengan asumsi bahwa masyarakat dianggap mengetahui isi suatu peraturan manakala peraturan tersebut telah diundangkan.

Pemahaman hukum adalah sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Dengan lain perkataan pemahaman hukum adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan dari suatu peraturan dalam suatu hukum tertentu, tertulis maupun tidak tertulis, serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut. Dalam hal pemahaman hukum, tidak disyaratkan seseorang harus terlebih dahulu mengetahui adanya suatu aturan tertulis yang mengatur sesuatu hal. Akan tetapi yang dilihat di sini adalah bagaimana persepsi mereka dalam menghadapi berbagai hal, dalam kaitannya dengan norma-norma yang ada dalam masyarakat. Persepsi ini biasanya diwujudkan melalui sikap mereka terhadap tingkah laku sehari-hari.

Pemahaman hukum ini dapat diperoleh bila peraturan tersebut dapat atau mudah dimengerti oleh warga masyarakat. Bila demikian, hal ini tergantung pula bagaimanakah perumusan Pasal-Pasal dari peraturan perundang-undangan.

Sikap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai sesuatu

yang bermanfaat atau menguntungkan jika hukum itu ditaati. Sebagaimana terlihat disini bahwa kesadaran hukum berkaitan dengan nilai-nilai yang terdapat di masyarakat. Suatu sikap hukum akan melibatkan pilihan warga terhadap hukum yang sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam dirinya sehingga akhirnya warga masyarakat menerima hukum berdasarkan penghargaan terhadapnya.¹⁵

Pola perilaku hukum (*legal behavior*) adalah *legally desired behavior* (jehezkel Dror, 1968:671).¹⁶ Pola perilaku hukum merupakan hal yang utama dalam kesadaran hukum, karena di sini dapat dilihat apakah suatu peraturan berlaku atau tidak dalam masyarakat.

Terdapat kaitan antara kesadaran hukum dengan kebudayaan hukum. Keterkaitan tersebut dapat dilihat bahwa kesadaran hukum banyak sekali berkaitan dengan aspek-aspek kognitif dan perasaan yang seringkali dianggap faktor-faktor yang mempengaruhi hubungan antara hukum dengan pola-pola perilaku manusia dalam masyarakat. Ajaran kesadaran hukum yang dianggap sebagai mediator antara hukum dengan manusia baik secara individu maupun kolektif. Oleh karenanya ajaran kesadaran hukum lebih menitikberatkan kepada nilai-nilai yang berlaku pada masyarakat.

Bila dianggap bahwa hukum merupakan konkretisasi dari sistem nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Dengan demikian suatu keadaan yang dicita-citakan adalah adanya

¹⁵ Op.cit, hal. 58

¹⁶ Ibid, hal. 58

keselarasan dan keseimbangan antara hukum dengan sistem nilai-nilai tersebut. Konsekuensinya adalah bahwa perubahan pada sistem nilai-nilai harus diikuti dengan perubahan hukum atau dilain pihak hukum harus dapat dipergunakan sebagai sarana untuk mengadakan perubahan pada sistem nilai-nilai tersebut. Bahwa kesadaran hukum sebetulnya merupakan masalah nilai-nilai. Jadi kesadaran hukum adalah konsepsi abstrak di dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dengan ketentraman yang dikehendaki atau yang sepantasnya.

Apabila indikator-indikator dari kesadaran hukum dipenuhi, maka derajat kesadaran hukumnya tinggi,¹⁷ begitu pula sebaliknya. Tingginya kesadaran hukum warga masyarakat mengakibatkan para warga masyarakat mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, begitu pula sebaliknya, apabila derajat kesadaran hukumnya rendah, maka derajat ketaatan terhadap hukum juga rendah.

Apabila dipandang secara sempit, konsepsi kesadaran hukum seakan masyarakat terdapatnya peraturan-peraturan hukum terlebih dahulu sebelum kesadaran hukum timbul. Pemikiran tersebut tentu tidak salah apabila memang suatu peraturan telah ada sebelumnya. Dalam sudut pandang yang lebih luas, konsep ini dapat diterapkan dari dua titik pusat. Apabila titik pusat kesadaran hukum adalah peraturan-peraturan hukum, melalui konsep ini dapat dilihat sampai sejauh mana efektifitas peraturan-peraturan hukum tersebut dalam masyarakat.

¹⁷ Ibid, hal. 59

Sementara bila titik pusat kesadaran hukum adalah fakta-fakta sosial, melalui konsepsi ini dapat dilihat proses pembentukan hukum dari fakta-fakta sosial tersebut.

2.4.3 Kesadaran Hukum Di Bidang Pertanahan

Dalam rangka meningkatkan kesadaran hukum adalah penting mengingat bahwa perkembangan dalam kehidupan masyarakat menunjukkan adanya dugaan kuat bahwa pemahaman hukum dan kesadaran hukum pertanahan oleh warga masyarakat tidak berkembang sebagaimana mestinya.¹⁸

Secara umum, berbagai hal yang menjadi penyebab rendahnya kesadaran hukum pertanahan dan menjadi hambatan bagi penegakan hukum pertanahan itu adalah :¹⁹

1. Perubahan yang terjadi dalam berbagai sektor kehidupan masyarakat seperti sektor ekonomi, administrasi, politik, kelembagaan, kepemimpinan desa, pendidikan, keluarga dan lain sebagainya telah menimbulkan kegoncangan dalam nilai-nilai kehidupan. Pada masa-masa perubahan seperti itu norma-norma lama mulai ditinggalkan tanpa adanya kesempatan untuk menata suatu sistem norma yang baru.
2. Masyarakat Indonesia sedang berkembang dari ujudnya sebagai sistem sosial yang sederhana, homogen dan terdiri atas berbagai ragam satuan etnis yang terpecah-pecah ke ujudnya yang baru

¹⁸ Sudjito, *PRONA Pensertipikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Yogyakarta, Liberty, 1987, hal. 17

¹⁹ Ibid, hal. 18

yakni masyarakat nasional yang tunggal. Namun proses perwujudan masyarakat nasional yang tunggal ini tidak segera diikuti oleh adanya suatu system hukum nasional yang tunggal pula, sehingga warga masyarakat yang telah merupakan anggota dari suatu ikatan kesatuan bangsa masih tetap hidup dalam suasana kehidupan hukum yang beranekara ragam. UUPA sebagai dasar pembentukan hukum pertanahan nasional hingga kini belum bisa diperlengkapi secara menyeluruh dengan peraturan-peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan. Atas dasar ketentuan pasal 5 UUPA, menjadi terbuka kesempatan bagi masyarakat hukum adat untuk memberlakukan hukum tanah adatnya masing-masing, dan karenanya sifat yang pluralistis, sulit dicapai kesatuan hukum dan kepastian hukum.

3. Jangkauan hukum yang tidak merata, tidak dikomunikasikannya hukum kepada masyarakat secara luas dan efektif, penegakan hukum yang tidak konsisten, fungsi hukum yang sering-sering gagal sebagai pengayom atau penegak keadilan sehingga hukum itu kehilangan kekuatan dan kewibawaannya.
4. Kuatnya sifat paternalisme dalam kehidupan masyarakat tidak didukung pemberian contoh atau teladan dari para pemimpin formal maupun non formal (untuk sebagian) mempunyai pengaruh terhadap perkembangan kesadaran hukum masyarakat. Hingga kini manipulasi dan korupsi di dalam instansi agraria masih

banyak dan sering pula diberitakan di dalam beberapa media massa, sehingga masyarakat luas pun mengetahuinya.²⁰

Akan halnya dengan pengetahuan hukum pertanahan, disinyalir bahwa pengetahuan hukum pertanahan masyarakat Indonesia, terutama yang hidup di daerah-daerah pedesaan hingga saat ini masih amat rendah. Penguasaan mereka terhadap peraturan-peraturan hukum, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban-kewajiban hukum atas tanah yang dipunyainya sangat terbatas. Dalam banyak hal ketentuan-ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya tidak bisa berjalan sebagaimana diharapkan disebabkan kurangnya pengetahuan masyarakat akan isi dari hukum pertanahan tersebut.

2.4.4 Upaya-upaya Pemahaman Kesadaran Hukum Masyarakat Dibidang Pertanahan

Upaya dalam pemahaman kesadaran hukum masyarakat khususnya dalam bidang pertanahan yaitu dengan kegiatan penyuluhan hukum.

Kegiatan yang tercakup dalam penyuluhan hukum pertanahan adalah :²¹

- a. Penyebar luasan informasi hukum pertanahan kepada masyarakat luas, agar mereka mengetahui isi peraturan-

²⁰ Ibid, hal. 19

²¹ Loc. Cit., hal. 19

peraturan hukum tersebut sehingga tahu akan hak-haknya dan kewajiban-kewajibannya.

- b. Pembinaan kesadaran hukum pertanahan masyarakat agar setiap warga masyarakat taat, patuh dan dengan suka rela melakukan isi ketentuan-ketentuan hukum pertanahan itu.

Mengingat betapa pentingnya arti penyuluhan hukum pertanahan bagi pelaksanaan penegakan hukum pertanahan pada umumnya dan pelaksanaan jual beli hak atas tanah pada khususnya, maka tenaga-tenaga penyuluhan pun dituntut kerja keras, berdisiplin, bertanggung jawab dan benar-benar menguasai hukum pertanahan yang dimaksud. Dalam hal ini tenaga-tenaga penyuluhan itu diambilkan dari pegawai-pegawai instansi agraria, dan dalam beberapa hal dibantu oleh tenaga-tenaga dari Departemen Pencerangan. Kerja sama dari dua instansi ini diharapkan menjamin terlaksananya penyuluhan hukum pertanahan itu sebaik-baiknya, karena di satu pihak mereka menguasai dengan seksama materi yang akan disuluhkan, dan dilain pihak mereka menguasai dan mahir menggunakan metode-metode penyuluhan yang tepat, efektif, dan efisien.

Kelompok sasaran dalam penyuluhan hukum pertanahan ini adalah :

1. Intern aparat agraria sebagai calon pelaksana utama. Kepada mereka selain diberikan pengetahuan yang sifatnya teoritis,

diutamakan pada hal-hal yang bersifat teknis keagrariaan secara praktis

2. Ekstren, artinya masyarakat luas pada umumnya. Masyarakat perlu dibangkitkan kesadaran hukumnya sehingga tahu akan hak-hak dan kewajiban-kewajiban atas tanah yang dipunyainya. Jangan sampai perbuatan-perbuatan yang dilakukan atau tidak dilakukan itu melanggar ketentuan-ketentuan hukum pertanahan yang berlaku, sehingga menimbulkan kerugian pada dirinya sendiri maupun orang lain.

Pola dan metode dalam menyelenggarakan penyuluhan hukum pertanahan kepada masyarakat luas yang bercorak ragam tingkat pemahamannya sudah barang tentu bukan hal yang mudah dan ringan. Pola, bentuk dan metoda penyuluhan haruslah sesuai dengan tingkat pemahaman. Secara umum, pola dan metode penyuluhan hukum pertanahan dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat adalah sebagai berikut:

1. Penerangan hukum agraria (pertanahan), yaitu memberikan penerangan melalui media massa mengenai pelaksanaan ketentuan perundang-undangan agraria (pertanahan) serta pedoman-pedoman pelaksanaannya.
2. Mengadakan siaran radio, televisi dan membuat film yang isinya mengenai ke agrarian (pertanahan).

3. Melaksanakan penyuluhan secara langsung (tatap muka) dengan warga masyarakat di tempat-tempat tertentu misalnya : Kelurahan atau Kecamatan, baik secara formal maupun non formal.
4. Menyelenggarakan publikasi, yaitu dengan menerbitkan dan menyebar luaskan folder-folder, buku-buku pintar, tulisan-tulisan, gambar-gambar yang berisi tentang tata cara berurusan dengan instansi agraria.

BAB III

METODE PENELITIAN

Untuk mendapatkan hasil yang mempunyai validitas yang sangat tinggi serta dapat di pertanggung jawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian yang tepat diperlukan untuk memberikan pedoman serta arah dalam mempelajari serta memahami obyek yang diteliti. Dengan demikian penelitian akan dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan rencana yang telah di tetapkan.

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang mempergunakan ilmu pengetahuan dari sumber data primer dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta guna mengadakan ramalan generalisasi sampel yang diteliti.²²

Oleh karena itu penelitian dilakukan sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Karena melalui suatu proses penelitian tersebut kemudian diadakan analisis dan konstruksi terhadap semua data yang dikumpulkan dan di peroleh.²³ Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu ilmu pengetahuan, usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah.²⁴

²² Komarudin, *Metode Penelitian Skripsi dan Tesis*, Bandung, 1079, hal. 27-29

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuju, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, cet ke V. 2001, hal. 1

²⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, fak. Psikologi UGM, Yogyakarta, 19773, hal. 34.

3.1 Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis.

a. Yuridis diartikan menurut hukum atau menggunakan kaidah hukum.

Yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan tertulis.

b. Pendekatan sosiologis di pergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum di lihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan di jadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang di teliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.²⁵

Jadi pendekatan Yuridis Sosiologis adalah pendekatan yang menggunakan ilmu hukum dalam mengkaji perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat.

3.2 Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif adalah suatu penelitian yang hanya melukiskan saja (mendiskripsikan) tentang fakta-

²⁵ Op. Cit, hal 1.

fakta yang ada di lapangan maupun dari studi kepustakaan.²⁶ Karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistem dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT. Istilah analisis mengandung makna mengelompokan, menghubungkan dan membandingkan serta memakai aspek-aspek mengenai kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT di Kabupaten Kebumen baik dari segi teori sosial maupun dari segi praktek.

3.3 Metode Penentuan Populasi dan Sampel

3.3.1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang di tetapkan oleh penelitian untuk mempelajari dan kemudian di tarik kesimpulan.²⁷ Oleh karena itu 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. Dalam penelitian ini populasinya adalah semua pihak yang terkait dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah di Kabupaten Kebumen.

3.3.2. Sampel

Penelitian ini populasi terlalu luas maka ditariklah sampel untuk mewakili populasi tersebut sebagai objek yang diteliti dengan menggunakan cara “non random” guna mendapatkan sampel yang bertujuan “purposive

²⁶ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990. hal. 34

²⁷ Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, Alfabeta, 2001, hal. 57

sampling” yaitu dengan mengambil anggota sampel sedemikian rupa sehingga sampel mencerminkan ciri-ciri dari populasi yang sudah di kenal sebelumnya. Penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan subjek didasarkan dengan tujuan tertentu, karena subjek penelitian dikelompokkan berdasarkan keterlibatan masyarakat dalam melaksanakan jual beli hak atas tanah dan nara sumber yang dipilih mampu memberikan pandangan mengenai kesadaran hukum masyarakat.

a.Lokasi Penelitian

Kabupaten Kebumen terdiri dari 26 Kecamatan yaitu:

1. Kecamatan Ayah
2. Kecamatan Buayan
3. Kecamatan Puring
4. Kecamatan Petanahan
5. Kecamatan Klirong
6. Kecamatan Buluspesantren
7. Kecamatan Ambal
8. Kecamatan Mirit
9. Kecamatan Bonorowo
10. Kecamatan Prembun
11. Kecamatan Padureso
12. Kecamatan Kutowinangun
13. Kecamatan Alian
14. Kecamatan Poncowarno

15. Kecamatan Kebumen
16. Kecamatan Pejagoan
17. Kecamatan Sruweng
18. Kecamatan Adimulyo
19. Kecamatan Kewarasan
20. Kecamatan Rowokele
21. Kecamatan Sempor
22. Kecamatan Gombong
23. Kecamatan Karanganyar
24. Kecamatan Karanggayam
25. Kecamatan Sadang
26. Kecamatan Karangsambung

Dari 26 Kecamatan tersebut diambil sampel lokasi penelitian secara non random purposive sampling, terpilih yaitu Kecamatan Kutowinangun dengan pertimbangan bahwa Desa-desa di Kecamatan Kutowinangun dianggap dapat mewakili daerah agraris atau daerah pedesaan pada umumnya sebagai tujuan dari penelitian ini.

Kecamatan Kutowinangun terdiri dari 19 Desa dan Desa yang terpilih sebagai sampel secara "purposive" adalah:

1. Desa Ungaran
2. Desa Mrinen

b.Responden

Responden adalah orang atau individu yang dijadikan sebagai sumber informasi. Responden dalam penelitian ini di pilih sejumlah 20 (dua puluh) orang “secara” non random sampling, yaitu orang-orang yang melaksanakan jual beli hak atas tanah. Responden diambil dari Desa Ungaran sebanyak 10 (sepuluh) orang dan Desa Mrinen sebanyak 10 (sepuluh) orang.

c. Nara Sumber

Untuk mendukung data dari responden, dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data dari informan yang dijadikan narasumber yang dinilai mampu memberikan masukan dan pandangan mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara legal, tentang kesadaran hukum masyarakat di bidang pertanahan. Adapun narasumber dalam penelitian ini adalah:

1. Kepala Desa Ungaran
2. Kepala Desa Mrinen
3. PPAT/ Notaris di Kabupaten Kebumen
4. Camat Kutowinangun

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang

diperlukan dalam pembahasan tesis ini meliputi data primer dan data sekunder

1. Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui interview (wawancara) dan questioner (angket). Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara questioner (angket) terhadap responden yang telah ditentukan, disamping melakukan wawancara terhadap nara sumber yang berhubungan dengan penelitian. Pertanyaan-pertanyaan yang di ajukan baik yang terdapat dalam wawancara maupun angket telah di persiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi. Dalam wawancara di mungkinkan juga timbul suatu pertanyaan lain yang akan di sesuaikan dengan kondisi saat berlangsungnya wawancara.
2. Data Sekunder,²⁸ adalah perolehan data dengan studi dokumen yang meliputi:
 - a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari;
 1. UUD 1945 dan penjelasannya
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 3. Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

²⁸ Op. Cit, hal. 13

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997
 6. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 7. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 37/ 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu :
1. buku-buku tentang kesadaran hukum masyarakat;
 2. buku-buku tentang agraria;
 3. hasil-hasil penelitian tentang kesadaran hukum di bidang pertanahan;
 4. hasil karya dari kalangan praktisi hukum;
 5. data-data statistik dari Kecamatan dan Desa di Kabupaten Kebumen.

3.5 Pengecekan Validitas Data

Dalam pengecekan validitas data menggunakan teknik triangulasi.²⁹ adalah data atau informasi dari satu pihak yang harus di cek kebenarannya

²⁹ S Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Tarsito, Bandung, hal. 90

dengan cara memperoleh data atau informasi dari satu pihak yang harus dicek kebenarannya dengan cara memperoleh data tersebut dari sumber yang lain, sehingga data yang sama yang di peroleh dari berbagai responden ada suatu jaminan kepercayaan data dan untuk mencegah adanya bahaya-bahaya subyektif.

Triangulasi³⁰ sebagai teknik pemeriksaan konsep teori-teori hukum dan sosial dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu yang memanfaatkan sumber, metode, penyidik dan teori. Namun demikian teknik triangulasi yang penting banyak dilakukan ialah pemeriksaan melalui sumber, artinya membandingkan dan mengecek baik derajat kepercayaan suatu informasi yang di peroleh melalui alat dan waktu yang berbeda.

Hal ini dapat ditempuh dengan jalan:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara;
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang di depan umum dengan cara apa yang dikatakan secara pribadi;
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi saat penelitian dengan apa yang di katakannya sepanjang waktu;
4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada maupun pemerintah;
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

³⁰ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif Remaja Rosdakarya*, Bandung, 2000, hal. 178

3.6 Analisis Data

Semua data yang telah dikumpulkan dan diperoleh baik dari data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau responden dan data sekunder,³¹ yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan serta semua informasi yang di dapat secara kuantitatif akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan mempergunakan data yang di peroleh, kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya ditafsirkan atau di implementasikan, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

³¹ Ibid, hal. 178

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Daerah Penelitian

4.1.1. Gambaran Umum Kabupaten Kebumen

Untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang keadaan masyarakat Kabupaten Kebumen perlu diuraikan mengenai keadaan yang sebenarnya Kabupaten Kebumen.

Kabupaten Kebumen merupakan bagian dari Propinsi Jawa Tengah secara geografis terletak pada posisi $7^{\circ} 27' - 7^{\circ} 50'$ lintang selatan dan $109^{\circ} 22' - 109^{\circ} - 50'$ bujur timur. Secara umum kabupaten Kebumen membawahi 26 (dua puluh enam) kecamatan dan 512 Desa serta memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut :

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Wonosobo dan Kabupaten Banjarnegara.
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan samudera Indonesia.
- c. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Cilacap dan Kabupaten Banyumas.
- d. Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Purworejo.

Berdasarkan data statistik pertambahan penduduk di Kabupaten Kebumen setiap tahun meningkat, sehingga pada tahun 2002, jumlah penduduk mencapai 1.183.756 jiwa, terdiri dari penduduk laki-laki sebanyak 593.208 jiwa dan penduduk perempuan

sebanyak 590.548 jiwa. Luas wilayah kabupaten Kebumen adalah 128.111,50 Ha atau 1.281,115 km².

Untuk mengetahui prosentase luas tanah sawah kering terhadap luas Kecamatan, terhadap total luas tanah sawah dan tanah kering di Kabupaten Kebumen Tahun 2002 di setiap Kecamatannya, penulis perlihatkan data Tabel-1 berikut ini:

Tabel 1

PERSENTASE LUAS TANAH SAWAH KERING TERHADAP LUAS KECAMATAN DAN TERHADAP TOTAL LUAS TANAH SAWAH DAN TANAH KERING DI KABUPATEN KEBUMEN DIRINCI MENURUT KECAMATAN TAHUN 2002

	Kecamatan/District	% Terhadap luas tanah masing-masing kecamatan			% terhadap luas tanah sawah dan tanah kering se kabupaten		
		Tanah Sawah	Tanah Kering	Jumlah	Tanah Sawah	Tanah Kering	Jumlah
		(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
01	Ayah	17,45	82,55	100,00	3,36	7,13	5,96
02	Buayan	14,60	85,40	100,00	2,51	6,61	5,34
03	Puring	39,75	60,25	100,00	6,20	4,22	4,84
04	Petanahan	43,87	56,13	100,00	4,95	2,85	3,50
05	Klirong	31,19	68,81	100,00	3,40	3,37	3,38
06	Buluspesantren	43,18	56,82	100,00	5,30	3,14	3,81
07	Ambal	45,46	54,54	100,00	7,14	3,85	4,87
08	Mirit	45,81	54,19	100,00	8,45	4,49	5,72
09	Bonorowo	*)	*)	*)	*)	*)	*)
10	Prembun	21,60	78,40	100,00	2,82	4,60	4,05
11	Padureso	*)	*)	*)	*)	*)	*)

12	Kutowinangun	37,36	62,64	100,00	3,17	2,39	2,63
13	Alian	30,72	69,28	100,00	6,58	6,67	6,64
14	Poncowarno	*)	*)	*)	*)	*)	*)
15	Kebumen	57,80	42,20	100,00	6,12	2,01	3,28
16	Pejagoan	18,07	81,93	100,00	1,57	3,21	2,70
17	Sruweng	31,30	68,70	100,00	3,44	3,40	3,41
18	Adimulyo	69,08	30,92	100,00	7,55	1,52	3,39
19	Kuwarasan	58,92	41,08	100,00	5,02	1,57	2,64
20	Rowokele	17,86	82,14	100,00	2,42	5,00	4,20
21	Sempor	11,84	88,16	100,00	2,99	9,99	7,82
22	Gombang	55,49	44,51	100,00	2,72	0,98	1,52
23	Kaanganyar	26,15	73,85	100,00	2,02	2,62	2,45
24	Karanggayam	14,88	85,12	100,00	4,09	10,52	8,53
25	Sadang	27,04	72,96	100,00	8,13	9,85	9,32
26	Karangsambung	*)	*)	100,00	*)	*)	*)
	Jumlah / Total	31,01	68,99	100,00	100,00	100,00	100,00
	Jumlah Tahun 2001	31,01	68,99	100,00	100,00	100,00	100,00
	Jumlah tahun 2000	31,04	68,96	100,00	100,00	100,00	100,00

Keterangan : *) = Data masih tergabung pada kecamatan induk

Sumber Data Sekunder : Dinas Pertanian Tanaman Pangan Kab. Kebumen Tahun 2002

Untuk lokasi penelitian Kecamatan Kutowinangun terlihat, bahwa perbandingannya adalah 2, 63% dari tanah sawah dan tanah kering terhadap luas tanah sawah dan tanah kering seluruh wilayah kabupaten Kebumen.

Sedangkan untuk perubahan penduduk di Kabupaten Kebumen menurut data statistik dari BPD Tahun 2002 dapat dilihat dalam tabel-2 di bawah ini:

Tabel 2.

**PERTUMBUHAN PENDUDUK DI KABUPATEN KEBUMEN DIRINCI MENURUT
KECAMATAN TAHUN 1990 – 2002**

Kecamatan / District		Jumlah Penduduk		Pertumbuhan	
		2001	2002	Jiwa	Persen
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
01	Ayah	51.935	52.655	720	1,39
02	Buayan	53.940	54.207	267	0,49
03	Puring	51.882	51.689	-193	-0,37
04	Petanahan	50.869	51.012	143	0,28
05	Klirong	53.617	53.635	18	0,03
06	Buluspesantren	51.350	51.212	-138	-0,27
07	Ambal	55.504	55.221	-283	-0,51
08	Mirit	46.372	45.857	-515	-1,11
09	Bonorowo	20.009	19.725	-284	-1,42
10	Prembun	27.463	27.276	-187	-0,68
11	Padureso	13.882	13.845	-37	-0,27
12	Kutowinangun	42.965	43.765	800	1,86
13	Alian	55.529	55.966	437	0,79
14	Poncowarno	14.943	15.223	280	1,87
15	Kebumen	116.087	117.523	1.436	1,24
16	Pejagoan	45.441	46.217	776	1,71
17	Sruweng	53.170	55.142	1.972	3,71
18	Adimulyo	33.927	33.782	-145	-0,43

19	Kuwarasan	42.389	42.101	-288	-0,68
20	Rowokele	42.632	42.601	-31	-0,07
21	Sempor	60.426	61.887	1.461	2,42
22	Gombang	48.001	47.294	-707	-1,47
23	Kaanganyar	33.761	34.178	417	1,24
24	Karanggayam	49.881	50.715	834	1,67
25	Sadang	17.315	18.432	1.117	6,45
26	Karangsambung	41.016	42.596	1.500	3,85
	Jumlah / Total	1.174.306	1.183.756	9.450	0,80

Sumber Data Sekunder : Badan Pusat Statistik Kab. Kebumen

Pada tabel 2 diatas pertumbuhan penduduk di kabupaten kebumen dirinci menurut kecamatan tahun 1990-2002, khususnya di kecamatan Kutowinangun tahun 2001 jumlah penduduk 42.965, tahun 2002 jumlah penduduk 43.765 dan bertumbuhan penduduk 800 jiwa atau/ 1,86%

4.1.2 Gambaran Umum Kecamatan Kutowinangun

Batas wilayah dari Kecamatan Kutowinangun adalah:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan kecamatan Poncowarno
- b. Sebelah Barat berbatasan dengan kecamatan Kebumen.
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan kecamatan Prembun
- d. Sebelah Selatan berbaasan dengan kecamatan Ambal

Kecamatan Kutowinangun jumlah penduduk pada Tahun 2001 adalah 42.965, tahun 2003 sejumlah 43.765. Jadi pertumbuhannya adalah 800 jiwa (1,86%)

Kecamatan kutowinangun terdiri dari 19 (sembilan belas) desa, dengan jumlah penduduk 58616 jiwa. Dari 19 desa tersebut Desa Ungaran dan Desa Mrinen yang diambil untuk lokasi penelitian.

4.1.3. Keadaan Geografis Desa Ungaran Kecamatan Kutowinangun

Perlu diketahui bahwa batas wilayah Desa Ungaran adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Triwarno
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Mrinen dan Desa Sidomukti.
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Pejagatan
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Babatsari

4.1.4. Keadaan Penduduk Desa Ungaran, Kecamatan Kutowinangun

Jumlah penduduk Desa Ungaran, 2.499 jiwa dan terdiri dari 541 kepala keluarga, sementara itu jumlah penduduk Desa Ungaran dan pertambahan penduduk pertahunnya terlihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 3

Penduduk Desa Ungaran Dan Pertumbuhannya Per tahun

Tahun	Kelahiran	Kedatangan	Kematian	Pindah
Januari – Juni 2002	5	6	1	3
Juli – Desember 2002	4	4	1	2
Januari – Juni 2003	4	10	3	1
Juli – Desember 2003	3	3	2	2
Januari – Juni 2004	2	3	1	0

Sumber Data Sekunder : Kantor Desa Ungaran Tahun 2004

4.1.5. Keadaan Geografis Desa Mrinen Kecamatan Kutowinangun

Bahwa batas wilayah Desa Mrinen adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Ungaran dan Desa Pejagatan.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Sidomukti dan Desa Sidomulyo.
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Tersobo dan Desa Krubungan.
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Sidomukti.

4.1.6. Keadaan Penduduk Desa Mrinen Kecamatan Kutowinangun

Jumlah penduduk desa Mrinen 2.531 jiwa dan terdiri dari 587 kepala keluarga, sementara itu jumlah penduduk Desa Mrinen dan penambahan penduduk pertahunnya terlihat dalam tabel 4 berikut ini.

Tabel 4

Penduduk Desa Mrinen Dan Pertumbuhannya Pertahun

Tahun	Kelahiran	Kedatangan	Kematian	Pindah
Januari – Juni 2002	7	10	3	4
Juli – Desember 2002	8	7	5	3
Januari – Juni 2003	5	6	2	0
Juli – Desember 2003	7	4	0	2
Januari – Juni 2004	4	9	2	0

Sumber Data Sekunder : Kantor Desa Mrinen Tahun 2004

Jadi jumlah bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat dengan yang sudah bersertipikat di dua desa lokasi penelitian dapat dilihat dalam tabel 6 di bawah ini.

Tabel 5
Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Yang Sudah Bersertifikat
Di Desa Ungaran dan Desa Mrinen.

No.	Keterangan	Jumlah	Prosentase(%)
1.	belum bersertifikat	16	80
2.	bersertifikat	4	20
	Jumlah	20	100

Sumber Data Primer : Diolah tahun 2004

Dari tabel tersebut di atas dapat diketahui sebagian besar responden tanah yang dimilikinya belum mempunyai sertifikat 16 orang hal mana dapat dilihat sebesar 80%, sedangkan 4 orang sebesar 20% sudah memiliki sertifikat hak atas tanah yang dimilikinya.

5. Gambaran Responden

Responden pada penelitian ini berjumlah 20 (dua puluh) orang yang dibagi 2 (dua) kelompok, yaitu :

- a. Terdiri dari penduduk Desa Ungaran, sampel diambil sejumlah 10 (sepuluh) orang dan
- b. Dari penduduk Desa Mrinen, sampel diambil sejumlah 10 (sepuluh) orang

5.1. Jenis Kelamin

Jenis kelamin responden yang diambil, dapat dilihat dalam tabel 7 di bawah ini:

Tabel 6
Jenis Kelamin

No.	Jenis Kelamin	Jumlah	Prosentase(%)
1.	Laki-laki KK	16	80
2.	Perempuan Janda	4	20
	Jumlah	20	100

Sumber Data Primer: Diolah Tahun 2004

Responden dalam penelitian ini sebagian besar adalah berjenis laki-laki kepala keluarga sebanyak 16 orang atau 80% sedangkan yang perempuan Janda sebanyak 4 orang atau 20%.

5.2. Umur Responden

Untuk mengetahui umur dari responden dapat dilihat dari tabel 8 berikut ini.

Tabel 7
Kelompok Umur Responden

No.	Umur	Frekuensi	Prosentase(%)
1.	< 25 tahun	-	-
2.	26 – 35 tahun	2	10
3.	36 – 45 tahun	5	25
4.	46 – 55 tahun	6	30
5.	> 55 tahun	7	35
	Jumlah	20	100

Sumber data primer yang diolah tahun 2004

Kelompok umur dari responden yang paling banyak adalah yang berumur 55 tahun berjumlah 7 orang atau sekitar 35 %,

sedangkan umur sekitar 26 – 35 tahun, yaitu sebanyak 2 orang, atau hanya 10%. Namun demikian dalam penelitian ini tidak ada responden yang berumur kurang dari 25 tahun

5.3 Pekerjaan Responden

Jenis pekerjaan responden yang melakukan jual beli hak atas tanah banyak ragamnya, hal ini terlihat dari tabel 9 di bawah ini.

Tabel 8

Jenis Pekerjaan Responden

No.	Pekerjaan	Frekuensi	Presentase
1.	Petani	7	35
2.	Wiraswasta	3	15
3.	PNS/TNI/Polri	5	25
4.	Pensiunan/purnawirawan	2	10
5.	Lain-lain/ibu rumah tangga dan buruh	3	15
	Jumlah	20	100

Sumber : data primer yang diolah tahun 2004

Dari tabel tersebut, maka responden yang paling banyak memiliki jenis pekerjaan sebagai petani yaitu 7 orang atau 35 %, sedangkan responden dari berwiraswasta/perusahaan dan lain-lain sebanyak 3 orang 15 %, 5 orang atau 25% berprofesi sebagai PNS/TNI/Polri dan 2 orang atau 10% sebagai pensiunan atau purnawirawan.

5.4 Pendidikan Responden

Tingkat pendidikan responden juga bervariasi, seperti yang terlihat dalam tabel 10 di bawah ini

Tabel 9
Tingkat Pendidikan Responden

No.	Tamatan Pendidikan	Frekuensi	Presentase (%)
1.	Tidak tamat SD	-	-
2.	Sekolah Dasar	7	35
3.	SLTP	2	10
4.	SLTA	9	45
5.	Perguruan Tinggi	2	10
	Jumlah	20	100

Sumber : data primer yang diolah tahun 2004

Tingkat pendidikan responden yang lulus atau menamatkan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA), sedikit telah banyak dari responden yang hanya lulusan SD, yaitu 9 orang atau 45 % berbanding 7 orang atau 35 %. Sedangkan yang lulus SLTP dan Perguruan Tinggi 2 orang atau 10%.

6. Masyarakat Kabupaten Kebumen Tidak Melakukan Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT

Hasil penelitian yang penulis lakukan di Desa Ungaran dan Desa Mrinen. Mengenai alasan mengapa masyarakat enggan melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT di lihat dari faktor-faktor sebagai berikut:

1. Pengetahuan Responden terhadap aturan hukum tentang pertanahan.
2. Proses pemindahan Hak Atas Tanah karena jual beli.
3. PPAT yang dipilih dalam melakukan pemindahan hak atas tanah.
4. Alasan Responden tidak melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT.

Dari hasil penelitian, Pengetahuan Responden terhadap aturan tentang Hukum Pertanahan khususnya PP No. 24 Tahun 1997 dapat dilihat dalam tabel 11 di bawah ini.

Tabel 10
Pengetahuan Responden terhadap PP No. 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah

No	Uraian	Jumlah	Presentase(%)
1	Mengetahui	5	25
2	Tidak Mengetahui	15	75
	Jumlah	20	100

Sumber Data Primer: diolah Tahun 2004

Responden yang mengetahui terhadap PP No. 24 Tahun 1997 berjumlah 5 orang atau 25 % sedangkan yang tidak mengetahui berjumlah 15 orang atau 15 %.

Dapat dikatakan bahwa dilokasi penelitian masih banyak masyarakat yang belum mengetahui peraturan perundang-undangan, khususnya Hukum Agraria yaitu Hukum Pertanahan tentang Pendaftaran Tanah.

Mengenai hak atas tanah yang peralihan haknya dilaksanakan dengan jual beli di hadapan PPAT dapat di lihat dalam tabel 12 di bawah ini.

Tabel 11
Pelaksanaan jual beli tanah

No.	Jawaban N = 20	Jumlah	Total (%)
1.	Dihadapan		
	1.PPAT Camat	2	10
2	2.PPAT/Notaris	3	15
	Tidak di hadapan PPAT		
	1. Kepala Desa	10	50
	2. lain- lain	5	25
		20	100

Sumber data primer: yang diolah tahun 2004

Untuk Mengetahui Tentang PPAT mana yang di pilih dalam jual beli hak atas tanah dapat di liat dalam tabel 13 di bawah ini.

Tabel 12
PPAT yang di pilih

No.	Jawaban N = 5	Frekuensi	Total(%)
1.	Melalui PPAT/Notaris	3	60
2.	Melalui PPAT Camat	2	40
	Jumlah	5	100

Sumber : data primer yang dioleh tahun 2004

Dari data tersebut di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden yang berjumlah 5 melaksanakan jual beli hak atas tanah

yang melalui PPAT/Notaris sebanyak 60%, sedangkan sisanya 40% melaksanakan jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT Camat. Alasan responden lebih banyak memilih jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT/Notaris karena proses balik namanya lebih cepat.

Proses pemindahan hak atas tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 harus dilakukan dihadapan PPAT, agar perbuatan hukum tersebut dapat di daftarkan di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan alat bukti yang sah atas namanya. Pembuktian akan dilindungi oleh hukum apabila alat bukti jual beli berupa akta jual beli yang di buat di hadapan PPAT. Dari hasil penelitian proses pemindahan hak atas tanah yang di lakukan oleh responden dapat dilihat dalam tabel 14 di bawah ini:

Tabel 13

Proses Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

NO	Pemindahan Hak	Jumlah	Prosentase(%)
1	Dihadapan PPAT	5	25
2	Kepala Desa	10	50
3	Lain-lain	5	25
	Jumlah	20	100

Sumber Data Primer: diolah tahun 2004

Dari data di atas yang melakukan pemindahan hak atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT 5 orang atau 25%, di hadapan

kepala Desa 10 orang atau 50%, dan yang lain-lain 5 orang atau 25%. Proses pemindahan hak atas tanah karena jual beli karena lain-lain dalam hal ini bisa dilakun dibawah tangan, kesepakatan para pihak dan hanya berupa kwitansi jual beli tanah.

Alasan dari responden mengapa tidak melakukan perbuatan jual beli hak atas tanah tidak di hadapan PPAT dapat di liat dalam tabel 15 di bawah ini.

Tabel 14

Alasan Pemindahan Hak Atas Tanah Tanpa Akta PPAT

No	Alasan N=15	Jumlah	Prosentase(%)
1	Biaya mahal	8	53,34
2	Prosedur berbelit-belit	5	33,33
3	Tidak tau peraturan	2	13,33
Jumlah		15	100

Sumber Data Primer: diolah tahun 2004

Dari data tersebut di atas responden yang pemindahan hak atas tanah tanpa akta PPAT karena alasan mahal 8 orang atau 53,34%, prosedur berbelit-belit 5 orang atau 33,33% dan yang tidak tau peraturan 2 orang atau 13,33%.

Masyarakat lebih suka melakukan jual beli hak atas tanah tidak di hadapan PPAT, karena adanya kepercayaan dalam melakukan jual beli hak atas tanah cukup di hadapan Kepala Desa dengan cepat dan biaya murah atau di bawah tangan.

Menurut Bapak Hendro Budi Antoro,SH.⁶⁰ Notaris/ PPAT di Kabupaten Kebumen masih banyaknya masyarakat Desa Ungaran dan Desa Mrinen khususnya dan masyarakat Kabupaten Kebumen umumnya tidak melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT dengan alasan biayanya mahal dan adanya anggapan prosedurnya terlalu berbelit-belit dan lama.

Masyarakat lebih suka melakukan atau melaksanakan jual beli hak atas tanah di hadapan Kepala Desa, bahkan kadang-kadang hanya di lakukan dengan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli. Masyarakat kebanyakan akan melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT jika menghadapi suatu permasalahan atau sengketa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Slamet,³⁹ yang bertempat tinggal di Desa Ungaran selaku orang yang pernah melakukan jual beli hak atas tanah tidak di hadapan PPAT atau melakukan pemindahan hak atas tanah secara dibawah tangan diperoleh informasi, bahwa ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat pada umumnya masih melakukan jual beli hak atas tanah tidak di hadapan PPAT, yaitu:

1. Pada umumnya masyarakat yang ingin melaksanakan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT terbentur masalah biaya, mengingat sebelum melakukan jual beli di hadapan PPAT ada pungutan-pungutan tidak resmi yang biasa di lakukan oleh pihak aparat Kepala Desa atau kelurahan, dan biasanya terjadi pada saat meminta bukti-bukti atau surat- surat yang di perlukan sebelum

⁶⁰ Wawancara, Bapak Hendro Budi Antoro,SH Notaris/PPAT di Kabupaten kebumen, 3 September 2004

³⁹ Wawancara, Bapak Slamet, penduduk Desa Ungaran, 3 September 2004.

menghadap kepada PPAT. Sehingga mereka lebih suka menggunakan akta dibawah tangan atau tanpa melalui PPAT, hanya di saksi oleh Kepala Desa setempat. Meskipun mereka mengetahui dan sadar bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai resiko apabila salah satu pihak mempunyai etikad tidak baik.

2. Adanya anggapan bahwa waktu yang di butuhkan dalam pemindahan hak atas tanah karena jual beli melalui PPAT terlalu lama, karena sebelum seseorang sampai di hadapan PPAT harus melalui tahapan- tahapan cukup panjang seperti mengurus surat-surat kelengkapan yang lain.

Kemudian menurut Bapak Camat⁴⁰, alasan lain yang mempengaruhi masyarakat tidak melaksanakan jual beli hak atas tanah dengan akta PPAT, yaitu rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan. Sehingga menghambat proses peralihan hak atas tanah baik itu yang belum dilaksanakan pemindahan hak atas tanah maupun yang sudah, masih dilakukan sesuai dengan kebiasaan-kebiasaan yang ada di masyarakat. Maka sosialisasi berkaitan dengan peraturan perundang- undangan yang mengatur masalah tanah mulai dari berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960, PP No. 10 Tahun 1961, dan PP No. 24 Tahun 1997 perlu di sosialisasikan secara terus menerus dan berkesinambungan.

⁴⁰ Wawancara, Bapak Camat Kutowinangun, 14 September 2004.

Pendapat Kepala Desa Ungaran dan Desa Mrinen⁵⁰ adalah sebagai berikut: Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya hal mana disebabkan karena kurangnya kesadaran hukum masyarakat khususnya antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT. Kurangnya sosialisasi Badan Pertanahan Nasional terhadap PP No. 24 Tahun 1997.

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan “ 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 di daftarkan jika di buktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Hal ini disebabkan banyak masyarakat yang belum mengetahui akan adanya peraturan tersebut (Pasal 37 (1) PP No. 24 Tahun 1997, oleh karena kebiasaan masyarakat melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan Kepala Desa. Karena hukum adat memungkinkan bahwa pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dilaksanakan secara terang dan tunai di hadapan Kepala Desa.

Tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran baik dalam pelaksanaan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, menyebabkan masyarakat yang seharusnya melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT dan segera

⁵⁰ wawancara, Bapak Kepala Desa Ungaran dengan Bapak Kepala Desa Mrinen 4 September 2004.

melakukan pendaftaran peralihan hak sehubungan dengan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut kurang efektif.

Pada umumnya kesadaran hukum dikaitkan dengan ketaatan hukum atau efektifitas hukum. Dengan kata lain, kesadaran hukum menyakut masalah apakah ketentuan hukum tertentu benar-benar berfungsi atau tidak dalam masyarakat.

Bahwa kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT Di Kabupaten Kebumen merupakan suatu penilaian terhadap apa yang di anggap sebagai hukum yang baik dan / atau yang tidak baik. Penilaian terhadap hukum tersebut di dasarkan pada tujuannya, yaitu apakah hukum tadi adil / atau tidak. Oleh karena keadilanlah yang di harapkan oleh warga masyarakat.⁴⁰

Paham kesadaran hukum sebenarnya berkisar pada diri warga-warga masyarakat merupakan suatu faktor yang menentukan bagi sahnya hukum. Pada awalnya masalah kesadaran hukum timbul di dalam proses penerapan dari pada hukum positif tertulis. Di dalam kerangka proses tersebut timbul masalah kurang adanya kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT di Kabupaten Kebumen. Hal ini karena adanya ketidak sesuaian antara dasarnya hukum yaitu pengendalian sosial dari penguasa atau kesadaran warga masyarakat dengan tidak dipatuhinya hukum positif tertulis tersebut.

⁴⁰ Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Rajawali Pers, Jakarta, 1982, hal 208

Kesadaran hukum berkaitan dengan nilai yang tumbuh dan berkembang dalam suatu masyarakat. Dengan demikian masyarakat mentaati hukum bukan karena paksaan, melainkan karena hukum itu sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat itu sendiri. Dalam hal ini telah terjadi internalisasi hukum dalam masyarakat yang di artikan bahwa kaidah-kaidah hukum tersebut telah meresap dalam diri masyarakat.⁴¹

Terdapat 4 (empat) indikator kesadaran hukum, yang masing- masing merupakan suatu tahapan berikutnya, yaitu:

1. Pengetahuan hukum;
2. Pemahaman hukum;
3. Sikap hukum;
4. Pola prilaku hukum.⁴²

Dengan mengacu kepada pendapat tersebut maka di Desa Ungaran dan Desa Mrinen dimana indikator- indikator tersebut di atas tidak tersosialisasi. Hal mana disebabkan karena masyarakat Desa Ungaran dan Desa Mrinen kurang kesadaran hukumnya dalam masyarakat yang tentunya akan membawa konsekwensi pada perilaku yang berbeda yang pada akhirnya akan mempengaruhi penerap hukum.

Hal mana dapat kita ketahui bahwa kesadaran hukum dan pengetahuan hukum jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT adalah tidak seimbang dalam arti yang tidak mengetahui lebih banyak dari pada yang mengetahui. Hal ini berarti fiksi hukum yang menyatakan semua orang tahu

⁴¹ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum Masyarakat*, Jakarta, hal. 146

⁴² *Ibid*, hal. 56

akan hukum tidaklah dapat diterima seratus persen. Hal ini juga disebabkan karena budaya hukum serta adat istiadat setempat, yang mengakibatkan adanya persepsi yang salah terhadap jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT. Adapun hal yang perlu diketahui hukum yang dimaksud adalah PP No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah.

7. Tanggapan Masyarakat Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat adalah sebagai satu-satunya alat bukti dalam hal kepemilikan sebagai tanah yang dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah milik dari yang namanya tercantum dalam sertipikat.

Dalam Pasal 19 ayat (2) sub c UUPA menyatakan: “ Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat “

Jadi satu-satunya alat bukti dalam hal kepemilikan sebagai hak atas tanah adalah “sertipikat” sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah yang di selenggarakan oleh BPN dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Tanggapan masyarakat Desa Ungaran dan Desa Mrinen terhadap pentingnya sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dapat dilihat dalam tabel 16 di bawah ini.

Tabel 15
Pengetahuan Tentang Manfaat atau Arti Pentingnya Sertipikat
Hak Atas Tanah.

No	Uraian	Jumlah	Prosentase
1	Mengerti	8	40
2	Tidak mengerti	12	
	Jumlah	20	100

Sumber Data Primer: diolah tahun 2004

Dari data tersebut di atas bahwa yang mengerti berjumlah 8 orang atau 40% sedangkan yang tidak mengetahui manfaat dari sertipikat 12 orang atau 60%.

Alasan masyarakat mengetahui manfaat atau arti pentingnya sertipikat hak atas tanah dan yang tidak mengerti dapat dilihat dalam tabel 17 di bawah ini.

Tabel 16
Mengerti Dan Tidak Mengerti Alasannya

NO	Uraian	Jumlah	Prosentase(%)
1	Mengerti; untuk jaminan di bank dan keamanan	2 6	40
2	Tidak mengerti; tidak tau peraturan perundang-undangan	12	60
	Jumlah 20	20	100

Sumber data primer diolah tahun 2004

Dari data di atas bahwa yang mengerti manfaat dari pentingnya sertipikat 8 orang atau 40%, sedangkan yang tidak mengerti pentingnya sertipikat karena tidak tahu peraturan perundang-undangan berjumlah 12 orang atau 60%.

Bahwa anggapan masyarakat mengenai surat bukti kepemilikan hak atas tanah atau sertipikat selama ini keliru, mereka belum menyadari akan arti pentingnya kepemilikan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat. Mereka menyadari hal tersebut ketika muncul suatu konflik antar keluarga maupun individu. Selama ini mereka cukup dengan surat jual beli di hadapan Kepala Desa ataupun dengan petuk pajak.

Pada masyarakat Desa Ungaran dan Desa Mrinen yang masyarakatnya dominan agraris, menganggap kurang pentingnya suatu sertipikat karena tanahnya tidak untuk jaminan pada suatu bank. Mereka

mendapatkan tanahnya juga dari warisan turun temurun dari orang tuanya yaitu pemindahan hak atas tanah secara tidak sengaja atau karena hukum.

Pemindahan hak atas tanah karena warisan juga tidak diperlukan dengan akta PPAT, karena pewarisan ini adalah terjadi karena hukum, dimana terjadi pewaris meninggal dunia meninggalkan harta antara lain berupa hak atas tanah yang secara tidak sengaja hak atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya. Kecuali apabila dalam pewarisan ahli warisnya lebih dari 1 (satu) dan tanah akan dipecah maka akta pemecahannya harus dilakukan dengan akta PPAT.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jadi dalam hal ini PPAT berkewajiban untuk mendaftarkan tanah warisan yang di pecah karena akta pemecahannya harus dilakukan dengan akta PPAT, sehingga nantinya mempunyai bukti kepemilikan hak atas tanah atau sertipikat.

Pasal 40 ayat 1 (satu) Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditegaskan:

“ Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”.

Bahwa kesadaran hukum masyarakat terhadap arti pentingnya sertipikat perlu adanya penyuluhan hukum atau sosialisasi kepada masyarakat terhadap Peraturan Perundangann yang berlaku. Kesadaran hukum dikaitkan dengan ketaatan hukum atau efektifitas hukum. Dengan lain perkataan, kesadaran hukum menyangkut masalah apakah ketentuan hukum tertentu benar-benar berfungsi atau tidak dalam masyarakat.

Pembinaan kesadaran hukum pertanahan masyarakat agar setiap masyarakat taat, patuh dan dengan suka rela melakukan isi ketentuan-ketentuan hukum pertanahan khususnya dalam pensertipikatan tanah, karena pentingnya sertipikat.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari uraian mengenai “Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Hadapan PPAT Di Kabupaten Kebumen” yang penulis jabarkan di muka, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Masyarakat enggan atau tidak mau melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT karena ketidak tahuan masyarakat terhadap prosedur jual beli hak atas tanah sehingga menganggap jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT mahal, prosesnya berbelit-belit dan terlalu lama. Hal ini disebabkan rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami peraturan perundang-undangan khususnya dalam bidang pertanahan.
2. Anggapan masyarakat mengenai surat bukti kepemilikan hak atas tanah atau sertipikat selama ini tidak penting mereka belum menyadari akan arti pentingnya kepemilikan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat. Selama ini mereka cukup dengan surat keterangan jual beli yang dilakukan dihadapan kepala Desa/ ataupun dengan petuk pajak.

B. Saran- saran

Saran yang dapat penulis lakukan dalam hubungannya dengan permasalahan, tujuan dan manfaat yang di angkat, adalah:

1. Harus adanya penyuluhan hukum yang kontinyu berkaitan hukum pertanahan khususnya mengenai jual beli hak atas tanah yang harus dilakukan dihadapan PPAT, berkaitan dengan adanya kewajiban seperti yang tercantum dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.
2. Sehubungan dengan anggapan proses jual beli hak atas tanah mahal maka pemerintah harus memperhatikan tentang biaya-biaya yang di keluarkan dalam melakukan pendaftaran tanah karena jual beli hak atas tanah, jadi biaya-biayanya yang di keluarkan disebutkan secara transparan dan diketahui secara umum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Diklat, Semarang, 1996
- A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia & Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni Bandung, 1983.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria. Isi & Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 1999
- , *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Penerbit Trisakti, Jakarta, 1997.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- Efendi Perangin, *Praktek Tual Beli Tahah*, Jakarta., Raja Grafindo Persada, 1994
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, 1998.
- R. Otje Salman, *Beberapa Aspek Sosiologi Hukum*, Alumni, Bandung, 1989
- Subekti, R Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dengan Tambahan Undang- Undang Pokok Agraria*.
- Soerjono Soekanto dan Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Sngkat*, Rajawali Press. Jakarta, 1985.
- S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1998.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I, Psikologi UGM. Yogyakarta, 1993.
- Sacipto Raharjo. *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1980, Hukum dan masyarakat, Angkasa, Bandung, 1980.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali, Jakarta. 1984

-----, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Press, Jakarta, 1984.

-----, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan*, Rajawali, Jakarta, 1982.

Soeriono Soekanto dan Mustafa Abdullāh, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, Rajawali, Perss, Jakarta. 1987

Sudjito, *PRONA Pensertipikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta, 1987

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang NO. 5 Tahun 1960.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.*

PMA No 4 Tahun 1999 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT.*