

346.0436
SUL
t e

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH
MENURUT HUKUM ADAT SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI KABUPATEN TAKALAR**



Tesis

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2**

Magister Kenotariatan

Oleh :

**Abdul Samad Sultan
B4B000089**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH
MENURUT HUKUM ADAT SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI KABUPATEN TAKALAR**

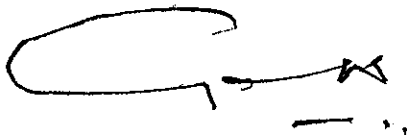
Disusun Oleh :

Abdul Samad Sultan
B4B000089

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada hari Kamis tanggal 02 Januari 2003
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

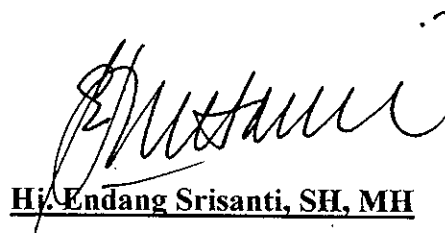
Menyetujui :

Ketua Program,



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

Pembimbing Utama



Hj. Endang Srisanti, SH, MH

Tesis ini Kupersembahkan :

*Sebagai kado ulang tahun buat
"Ayahanda Sultan Mabe dan Ibunda ST.H. Daeng Nurung"*

- ☞ Istriku Sri Rejeki dan Anakku Yasminida Humaira Sultan
- ☞ Kakandaku M. Agus Sultan, SH dan Drs. M. Yusuf Sultan Serta Adikku Djamaluddin Sultan, Endang Sugiarti Sultan, Normawati Sultan, Makkulau Sultan dan Arifuddin Sultan
- ☞ Almamaterku tempat aku menimba ilmu

*"Akhir masa studiku adalah awal masa baktiku,
kepergianku tetap untuk membawa misi"*

*Kita ditanamkan harus punya sesuatu ditangan yang bisa menjadi modal untuk mencari nafkah tanpa harus tergantung pada orang lain,
modal itu adalah*

"ILMU PENGETAHUAN"

ABSTRACT

Abdul Samad Sultan, Post-graduated Program of the Master Study of Notary in Semarang Diponegoro University, Thesis, Juridical Observation of Estate Trading based on the Customary Law after the validity of the Government Restriction Number 24 Year 1997 on the Takalar Region, with the adviser Hj. Endang Srisanti, SH., MH.

The Customary Law as the Positive Law is a range of norm which as a guide of together live in society life. The validity of Customary Law on the society is an aspiration manifestation which grows on the society where the existence depends on the social basis which support it.

Formatting this National Agrarian Law, the Customary Law is granted a special position that is made the Customary Law into formation base as it is stated on the Chapter 5 UUPA. The base application of the customary law because it is a law which is growth and developed on the center of the society and based on the Indonesian need.

The National Agrarian Law which the conception is based on the customary law, then the stipulation of estate trade automatically uses the customary law stipulation. On the customary law, the system which is used in the matter of the estate trade generally known with concrete or cash and clear, that is the right transfer of the land together with the price land payment is given into the seller then by doing this in front of the tradition headman / village headman, so there is guarantee that the trade has been done not collide with the valid restrictions and the legality of the estate trade based on the customary law if the material requirements are fulfilled in, that, there is a land as the trade object, the outsiders and the agreement price.

✓ The validity of the Government Restriction Number 10 year 1961 about the Land Registration which on the development is pulled out and perfected by the Government Restriction Number 24 Year 1997 about the Land Registration is a realization restriction of Chapter 19 UUPA which is stated that for guaranteeing the certainty law by the government, there is a land registration on the entire Indonesian based on the restriction which is arranged with the government restriction.

The exist of Government Restriction Number 24 Year 1997 about the Land Registration, then automatically the estate trade principle more be increased before, where is on each the right transfer of the land by the trading which is shown by the tradition headman/village headman and it is not proved by the trade acte, so with the restriction, each the right transfer of the land by trading must be proved with an acte and done in front of the right government officer. With the trading acte is one of the requirements for doing the registration as it is defined on the Chapter 37 Subsection (1) of the restriction above.

The Land Registration activity as it is stated on the Chapter 19 UUPA is giving an assurance of law for the owners and or the land authority, the law assurance which is proved by the valid acte as the strong payment tool. To be able to do the land registration which is the trading transaction done by the customary law, then firstly doing the repeating of trade transaction in front of the notary officer to get the trade acte or by asking the Court of Instance's decision which stated that the estate trade is right to be done and the applicant is the legal owner of the applicanted land.

ABSTRAKSI

Abdul Samad Sultan, Program Pascasarjana Program Studi Magister Notariat Universitas Diponegoro Semarang, Tesis, Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Takalar, Pembimbing Hj. Endang Srisanti,SH.,MH.

Hukum Adat sebagai Hukum Positif adalah merupakan suatu rangkaian norma hukum yang menjadi pegangan bersama dalam kehidupan masyarakat. Berlakunya Hukum Adat dalam masyarakat merupakan manifestasi aspirasi yang berkembang dalam masyarakat di mana keberadaannya sangat tergantung pada basis sosial yang mendukungnya.

Dalam penyusunan Hukum Agraria Nasional, Hukum Adat diberikan kedudukan yang istimewa yaitu dengan dijadikannya hukum adat sebagai dasar pembentukannya sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 5 UUPA. Pemakaian dasar Hukum Adat tersebut disebabkan karena Hukum Adat merupakan hukum yang tumbuh dan berkembang ditengah-tengah masyarakat dan sesuai dengan kepentingan Bangsa Indonesia.

Hukum Tanah Nasional yang konsepsinya didasarkan pada Hukum Adat, maka ketentuan yang menyangkut tentang jual beli tanah dengan sendirinya memakai ketentuan Hukum Adat. Didalam Hukum Adat, sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli tanah umumnya di kenal dengan sistem konkrit atau kontan dan terang, artinya peralihan hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah diserahkan kepada penjual dan dengan dilakukannya jual beli dihadapan kepala adat/kepala desa, maka terdapat jaminan bahwa jual beli yang dilakukan tidak melanggar ketentuan yang berlaku dan keabsahan dari jual beli tanah menurut hukum adat adalah bila terpenuhi syarat-syarat materilnya, yaitu adanya tanah sebagai objek jual beli, para pihak dan harga yang disepakati.

✓ Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang dalam perkembangannya dicabut dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan ketentuan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka dengan sendirinya prinsip jual beli tanah lebih ditingkatkan yaitu di mana sebelumnya setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang hanya disaksikan oleh kepala adat/kepala desa dan tidak dibuktikan dengan akta jual beli, maka dengan adanya peraturan ini, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Adanya akte jual beli merupakan salah satu persyaratan untuk dapat melakukan pendaftaran sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) dari peraturan tersebut diatas.

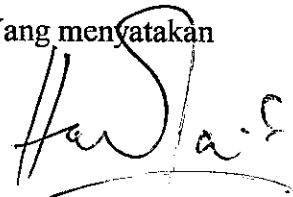
Adanya kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pemilik dan atau yang menguasai tanah tersebut, kepastian hukum mana dibuktikan dengan adanya sertifikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk dapat melakukan pendaftaran tanah yang transaksi jual belinya dilakukan menurut Hukum Adat, maka terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli dihadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli atau dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa jual beli tanah yang telah dilakukan adalah sah menurut hukum dan pemohon adalah pemilik sah dari tanah yang dimohonkan.

PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi dan lembaga Pendidikan lainnya, Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 23 Desember 2002

Yang menyatakan



Abdul Samad Sultan, SH

KATA PENGANTAR

Tiada yang patut saya sampaikan, selain rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah Subuhannahu Wata'ala yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat merampungkan penyusunan dan penulisan tesis ini yang merupakan pertanggungjawaban ilmiah pada akhir kegiatan perkuliahan dan sekaligus sebagai salah satu persyaratan bagi mahasiswa Program Pascasarjana untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam penyusunan dan penulisan tesis ini, penulis telah berusaha semaksimal mungkin dengan bantuan bimbingan Ibu Dosen Pembimbing dan Para Tiem Reviuew Proposal serta bantuan dari berbagai pihak didalam memberikan gambaran dan pembahasan terhadap permasalahan yang ada dalam tesis yang berjudul "Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Takalar".

Walaupun demikian, penulis menyadari sepenuhnya bahwa tiada gading yang tak retak, begitu pula halnya tiada manusia yang dapat luput dari khilafan dan kesalahan, olehnya itu apabila terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam penyusunan dan penulisan tesis ini, penulis sangat mengharapkan sumbangan pemikiran demi penyempurnaan dari tesis ini, sehingga nantinya tesis ini dapat dijadikan sebagai pegangan dan tolak ukur dalam penulisan karya ilmiah hukum

bagi mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang pada masa yang akan datang.

Tiada seorangpun yang dapat memenuhi segala kebutuhannya sendiri, begitu pula penulis dalam penyusunan dan penulisan tesis ini, sehingga pada kesempatan ini tidak berlebihan sekiranya penulis dengan rendah hati menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Ibu Pembimbing dan Para Tiem Reviuew Proposal serta kepada berbagai pihak yang telah membantu didalam penyusunan dan penulisan tesis ini, utamanya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang
2. Bapak Prof. Dr. Suharyo Hadisaputra, dr,Sp,PD(k)., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang
3. Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang
4. Bapak R. Suharto, SH.,M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang
5. Ibu Hj. Endang Srisanti, SH.,MH., selaku Pembimbing Utama
6. Bapak Bambang Eko Turisno, SH.,MH., selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang
7. Bapak H. Achmad Chulaemi, SH., selaku Reviewer pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang

8. Bapak Ery Agus Priyono, SH., MSi., selaku Reviewer pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang
9. Para Guru Besar dan Staf Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang
10. Bapak Drs. Abdul Gani, selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Takalar
11. Bapak Agus Rusianto, SH., selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Takalar
12. Bapak Yusran Sirat, SH., selaku Notaris / PPAT di Kabupaten Takalar
13. Para Kepala Desa dan Responden yang tidak dapat disebut satu persatu yang telah banyak membantu penulis didalam melakukan penelitian
14. Para sahabat dan rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan didalam penyelesaian tesis ini serta semua pihak yang tidak sempat penulis sebut satu persatu karena partisipasinya, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih.

Teristimewa penulis menghaturkan rasa terima kasih yang tak terhingga dan sembah sujudku buat Ayahanda Sultan Mabe dan Ibunda ST.H. Daeng Nurung yang dengan penuh kasih dan sayangnya telah mendidik dan memberikan do'a yang tulus, sehingga telah membentuk kepribadian penulis untuk senantiasa mencintai dan mencari ilmu pengetahuan. Kepada Istriku Sri Rejeki,SH., dan Anakku yang tercinta Yasminida Humaira Sultan, merupakan motivator tersendiri bagi penulis didalam penyelesaian tesis ini serta kepada kakandaku M. Agus Sultan, SH., dan Drs. M. Yusuf Sultan dan juga kepada adik-adikku yang tercinta

dalam hal ini telah banyak memberikan perhatian dan dorongan moril serta do'anya, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Akhirnya dengan ini penulis memohonkan do'a kepada Tuhan Yang Maha Pemberi, agar semoga jasa-jasa dan bantuan yang telah diberikan selama ini memperoleh imbalan yang setimpal disisi-Nya dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat di kemudian hari bagi almamater, bangsa dan agama.

Semarang, 23 Desember 2002

P e n u l i s

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
ABSTRAKSI	iii
PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Tinjauan Tentang Hukum Tanah Nasional	10
2.1.1 Pengertian Tanah dan Hukum Tanah	12
2.1.2 Kedudukan Hukum Adat dalam Hukum Pertanahan	14
2.2 Tinjauan Tentang Hak Milik	17
2.2.1 Pengertian Hak Milik	17
2.2.2 Terjadinya Hak Milik	20

2.2.3	Peralihan Hak Milik	21
2.2.4	Hapusnya Hak Milik	22
2.3	Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Beberapa	
	Peraturan	24
2.3.1	Pengertian Jual Beli Tanah Menurut	
	Hukum Adat	25
2.3.2	Pengertian Jual Beli Tanah Menurut	
	Hukum Barat	29
2.3.3	Pengertian Jual Beli Tanah Menurut UUPA	32
2.4	Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	38
2.5	Prosedur Transaksi Jual Beli Tanah	43
2.5.1	Berdasarkan Hukum Adat	43
2.5.2	Berdasarkan PP. No. 24 tahun 1997	45
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	54
3.1	Metode Pendekatan	55
3.2	Spesifikasi Penelitian	56
3.3	Metode Penentuan Sampel	56
3.4	Teknik Pengumpulan Data	58
3.5	Teknik Pengolahan Data	59
3.6	Teknik Penyajian Data	60
3.7	Lokasi Penelitian	60
3.8	Jadwal Pelaksanaan Penelitian	60

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	61
4.1 Hasil Penelitian	61
4.1.1 Tinjauan Umum Daerah Penelitian	61
4.1.2 Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah	
Menurut Hukum Adat	66
4.1.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang	
Transaksinya Menurut Hukum Adat	69
4.2 Pembahasan	83
4.2.1 Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah	
Menurut Hukum Adat	83
4.2.2 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang	
Transaksinya Menurut Hukum Adat	86
BAB V PENUTUP	89
5.1 Kesimpulan	89
5.2 Saran-saran	90

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel I Luas Tanah dan Penggunaannya	62
Tabel II Luas Tanah Menurut Kecamatan	63
Tabel III Jumlah Desa/Kelurahan Tiap Kecamatan	64
Tabel IV Penduduk Menurut Kecamatan	64
Tabel V Perolehan Sertifikat Tanah sebagai Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Transaksinya Menurut Hukum Adat	81

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bagi negara agraris seperti halnya Negara Indonesia tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia. Tanpa adanya tanah manusia tidak akan hidup, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat mencari makan, tempat kita di lahirkan, tempat para leluhur dan bahkan tempat kita dimakamkan. Oleh karena itu, antara manusia dengan tanah atau antara masyarakat dengan tanah saling berpasangan dan mempunyai hubungan yang sangat erat, serta antara yang satu dengan yang lainnya tidak bisa dipisahkan

Dalam UUD 1945 yaitu .Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan ketentuan ini bahwa negara Indonesia adalah negara agraris di mana penduduknya berkecimpung didalam bidang pertanian. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Oleh karena itu, merupakan suatu hal yang patut kita syukuri dalam menunjang pembangunan nasional, yaitu dalam rangka pembangunan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Negara Indonesia yang susunan kehidupan masyarakatnya masih bercorak

agraris oleh Sudikno Hardjo Sudarmo dikatakan bahwa “Sebagian besar pendapatan nasional berasal dari sektor pertanian”.¹

Agar pemanfaatan tanah benar-benar diperuntukkan secara maksimal untuk kemakmuran rakyat, maka pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat UUPA yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960. Hukum Agraria yang ada sebelum lahirnya UUPA disebut dengan “Hukum Agraria Lama” sedangkan Hukum Agraria yang ada setelah lahirnya UUPA disebut “Hukum Agraria Baru”. Kelemahan dari Hukum Agraria lama bersifat dualistis artinya pada saat yang sama berlaku dua sistem hukum yang berbeda, sehingga terdapat tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Barat yang sudah memiliki Grosse Akta dan terdapat pula tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat yang dapat dikatakan hampir semuanya belum memiliki sertifikat tanah. Oleh sebab itu setelah Undang-Undang Pokok Agraria lahir salah satu tujuan yang hendak dicapai ialah menuju kepastian hukum hak atas tanah dengan cara diselenggarakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA :

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

¹ Sudikno Hardjo Sudarmo, *Masalah Tanah di Indonesia*, Penerbit PT. Bhatara Jakarta 1970, hal. 15.

Untuk melaksanakan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi si pemilik dan atau yang menguasai tanah tersebut yang meliputi kepastian obyek tanah, hak dan subyek serta ketertiban administrasi pertanahan. Jadi dengan telah didaftarkannya hak atas suatu bidang tanah, maka akan memberikan kepastian hukum dalam penguasaannya. Kepastian atas penguasaan tersebut dibuktikan dengan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tanah adalah merupakan suatu kebutuhan yang sangat utama dalam kelangsungan hidup dalam masyarakat, meningkatnya permintaan tanah dan terbatasnya persediaan tanah menyebabkan harga tanah setiap saat mengalami peningkatan. Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah kadangkala dapat membawa dampak pada timbulnya berbagai sengketa tanah yang pada akhirnya dapat membawa korban jiwa. Untuk mencegah hal tersebut kepastian hukum dalam setiap pemindahan atau peralihan hak atas tanah sangat dibutuhkan.

Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari adanya transaksi jual beli tanah, dalam masyarakat pedesaan transaksi jual beli tanah tersebut terkadang masih dilakukan

menurut hukum adat, yaitu jual beli tanah tersebut perbuatan pemindahan atau peralihan hak antara penjual dan pembeli dilakukan di muka kepala adat (Desa) yang bersifat tunai, nyata dan terang. Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut, sedangkan Terang artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli tersebut dihadapan kepala Adat (Desa) terdapat jaminan bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut, atau jual beli itu dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.

Prinsip jual beli tanah kemudian ditingkatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dalam perkembangan selanjutnya telah dicabut dan diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta

yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual kepada pembeli.

Pemindahan atau peralihan hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya transaksi jual beli tanah yang dilakukan menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat suatu surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan dan telah menerima uang pembayaran² tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akte jual beli tanah yang merupakan salah satu persyaratan yang diperlukan untuk dilakukan pendaftaran hak atas tanah, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.

Dalam peristiwa jual beli tanah tersebut, peralihan hak dari penjual kepada pembeli hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahuinya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, peralihan hak tersebut perlu didaftarkan agar memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat.

Tidak adanya kepastian hukum terhadap status tanah bagi pemilik sebagai akibat jual beli tanah, membuka kemungkinan adanya tuntutan pihak ketiga (dengan atau tanpa mengajukan tanda bukti yang dapat diterima atau ditolak) bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

² Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hal.30

Praktek jual beli tanah tersebut ada yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan ada pula yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau yang dikenal dengan jual beli tanah menurut hukum adat.

Hukum Tanah Nasional yang konsepsinya didasarkan pada hukum adat, di mana syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yakni tunai, riil dan terang.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, mendorong Penulis untuk meneliti masalah peralihan hak atas tanah sebagai akibat jual beli yang dilakukan menurut hukum adat yang selanjutnya akan dituangkan dalam bentuk karya ilmiah berupa Tesis dengan judul **“Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 “**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal di atas dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Apakah dianggap sah transaksi jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan hukum adat ?
2. Apakah dapat dilakukan pendaftaran bagi tanah yang transaksinya dilakukan berdasarkan hukum adat ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan transaksi jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan hukum adat .
2. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran bagi tanah yang transaksinya dilakukan berdasarkan hukum adat.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan:

1. Menambah khasanah pengetahuan di bidang hukum agraria khususnya bagi Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan masyarakat pada umumnya.
2. Sebagai informasi ilmiah dalam melakukan pengkajian lebih mendalam terhadap status hukum jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan hukum adat .
3. Untuk kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi khususnya hukum pertanahan.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini, penulis menguraikan dan membahas permasalahan dalam 5 (lima) bab, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab Pendahuluan ini penulis menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II yang berisi Tinjauan Pustaka, penulis menguraikan secara garis besar tentang Tinjauan Hukum Tanah Nasional, dalam hal ini diuraikan mengenai Pengertian Tanah dan Hukum Tanah, Kedudukan Hukum Adat dalam Hukum Pertanahan dan Konsepsi Hak Milik. Sedangkan Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Beberapa Peraturan, penulis dalam hal ini menguraikan tentang Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat, Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Barat serta Pengertian Jual Beli Tanah Menurut UUPA. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, serta Prosedur Transaksi Jual Beli Tanah, dalam hal ini penulis menguraikan tentang Prosedur Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Adat dan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam Bab III yang berisi tentang Metode Penelitian, penulis menguraikan Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Metode Penentuan Sampel, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Pengolahan Data, Teknik Penyajian Data dan Lokasi Penelitian serta Jadwal Pelaksanaan Penelitian.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab IV yang berisi Hasil Penelitian dan Pembahasan, penulis menguraikan tentang Gambaran Umum Lokasi Penelitian dan Pembahasan dari Permasalahan Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah yang dilakukan berdasarkan Hukum Adat, dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Transaksinya dilakukan berdasarkan Hukum Adat.

BAB V : PENUTUP DAN KESIMPULAN

Dalam Bab V yang berisi Penutup dan Kesimpulan, penulis menguraikan tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Tentang Hukum Tanah Nasional

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960, terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama pada hukum pertanahan. Perubahan ini bersifat mendasar atau fundamental baik pada struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsinya yang mendasarinya, maupun isinya.

Sebelum berlakunya hukum agraria ini, di Hindia Belanda (Indonesia) diperlakukan juga hukum yang berasal dari negara barat (Negeri Belanda) dan hukum adat. hukum barat tersebut diperlakukan di Hindia Belanda (Indonesia) berdasarkan asas concordansi.

Pada tahun 1830 Pemerintah Belanda di Indonesia melaksanakan politik Cultuur Stelsel (Peraturan Tanam Paksa) yang tujuannya adalah untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya bagi Pemerintah Belanda. Dengan berlakunya politik cultuur stelsel ini mengakibatkan para pengusaha swasta Belanda menjadi terjepit posisinya untuk berusaha di Indonesia dalam bidang perkebunan, hal ini disebabkan oleh karena mereka kesulitan mendapatkan tanah untuk di sewa.

Dengan keluarnya Regeling Reglement 1854 yang pengaturannya dimuat dalam Algemeene Maatregel Van Bestuur (AMVB) yang diundangkan dalam Stb.1866-64 di mana dalam Pasal 62 ayat (3) disebutkan secara tegas bahwa dibuka kembali kesempatan untuk menyewa tanah dari pemerintah dengan jangka waktu paling lama 20 tahun kecuali untuk tanaman kelapa yang jangka waktunya boleh sampai 40 tahun. Persewaan ini tidak mampu membawa perkembangan yang berarti pada perusahaan kebun besar di Hindia Belanda, hal ini disebabkan karena jangka waktunya yang tidak mencukupi untuk pengusahaan tanaman keras yang berumur panjang.

Pada tahun 1870 diterapkan Agrarisch Wet yang dituangkan dalam Agrarisch Besluit 1870-118 yang dikenal dengan teori Domein Verklaring sebagai hasil tuntutan kaum borjuis yang tidak mengizinkan adanya sistem tanam paksa dan kerja paksa dengan tujuan bisnis tertentu yang berakibat timbulnya penderitaan yang cukup hebat dikalangan rakyat.

Dengan dibentuknya UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional, maka dualisme hukum tanah sudah tidak ada lagi dan telah memberikan unifikasi hukum. Pemberian tempat pada hukum adat dapat kita temukan dalam Pasal 2 ayat (4), Pasal 3, Pasal 5, Pasal 22 ayat (1) dan Pasal 56, Pasal 58 serta Pasal VI dan Pasal VIII Ketentuan Konversi Konsiderans dan Penjelasannya.

Dalam konsiderans huruf a dan Pasal 5 UUPA ditegaskan bahwa hukum tanah adat sebagai hukum aslinya rakyat Indonesia dibidang pertanahan dengan semangat kerakyatan, kebangsaan dan keadilan dijadikan

sumber utamanya. Dengan diambilnya hukum adat sebagai sumber utama berarti bahwa hukum tanah nasional menggunakan konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaganya hukum adat dengan peraturan yang berbentuk undang-undang disusun menurut sistem hukum adat sedangkan norma hukum yang dipakai sebagai norma hukum adalah norma adat yang telah *disaneer*.

2.1.1 Pengertian Tanah dan Hukum Tanah

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menyatakan bahwa Seluruh bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Kemudian dalam Pasal 2 UUPA dinyatakan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hukum Agraria adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Sedangkan pengertian tanah adalah permukaan bumi, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA.

Hukum Tanah adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, yaitu Hak Bangsa, Hak Menguasai dari Negara,

Hak Ulayat, Hak Pengelolaan, Wakaf dan hak-hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum adat masyarakat-masyarakat hukum adat setempat).

Tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia ini merupakan salah satu sumber daya alam utama yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi Rakyat Indonesia, juga berfungsi strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa biarpun umumnya dapat dijual belikan, dalam pandangan orang Indonesia, yang mendapat pengaruh pemikiran dunia barat, tanah bukan komoditi perdagangan sebagai yang tampak dari sikap perbuatan sementara pengusaha kita dalam melakukan kegiatannya. Tanah bukan objek investasi, lebih-lebih dijadikan objek spekulasi.³

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Esa kepada Bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata. Maka tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan,

³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Trisakti, Jakarta, 2002, hal. 4.

penguasaan dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggaranya perlindungan hukum bagi rakyat banyak, terutama golongan petani dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.

2.1.2 Kedudukan Hukum Adat Dalam Hukum Pertanahan

Hukum adat yaitu sebagai hukum yang merupakan suatu rangkaian norma-norma hukum yang menjadi pegangan bersama dalam kehidupan masyarakat. Berbeda dengan norma-norma hukum tertulis yang dituangkan dalam kehidupan bermasyarakat yang secara tegas dibuat oleh penguasa legeslatif dalam bentuk perundang-undangan, norma-norma hukum adat tidak tertulis.⁴

Hal senada dikemukakan Abdulrahman dalam bukunya yang berjudul Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia yaitu bahwa berlakunya hukum adat dalam masyarakat adalah merupakan manifestasi aspirasi yang berkembang dalam masyarakat. Keberadaan hukum adat sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat sangat tergantung pada basis sosial yang mendukungnya, yaitu masyarakat hukum adat itu sendiri. Namun demikian dalam

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 1999, Hal. 179

berlakunya hukum adat tidak lepas dari berbagai pengaruh dari kekuatan yang ada dalam masyarakat termasuk pengaruh dari berbagai kekuatan politik di mana sebagian diantaranya telah diformulasikan melalui berbagai ketentuan perundang-undangan.⁵

Sebelum kedatangan penjajah (Belanda dan Portugis) ke Indonesia, hukum adat merupakan satu-satunya ketentuan yang mengatur tata kehidupan masyarakat dan setelah kedatangan Belanda, maka muncul hukum baru, yaitu berupa hukum barat.

Adanya hukum barat, tidak berarti menghapuskan hukum adat. Keberadaan hukum adat tetap diakui oleh Pemerintah Belanda dan dinyatakan dalam Pasal 131 ayat (6) IS, di mana hanya berlaku atas rakyat pribumi,⁶ Pemerintah Belanda sengaja menciptakan dualisme dan pluralisme hukum dengan membuat orang tunduk pada kaidah hukum yang berbeda dengan membagi golongan penduduk menjadi 3 (tiga) golongan penduduk, yaitu golongan Eropa, golongan Timur Asing dan golongan Bumi Putra.

Dalam penyusunan hukum agraria nasional, hukum adat diberi kedudukan yang istimewa yaitu dengan menjadikan hukum adat sebagai dasar pembentukannya. Dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional

⁵ Abdurahman, *Kedudukan Hukum adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Akademika Presindo, Jakarta, 1994, hal. 10.

⁶ Mr. B. Terhaar, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta 1985, hal. 21.

dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia, serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini, dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Pasal ini dijelaskan pula dalam penjelasan umum yang tertera pada sub III angka 1”⁷

Undang-Undang Pokok Agraria dimaksudkan untuk menghilangkan dualisme dan mengadakan kesatuan hukum atas dasar persatuan bangsa dan kepentingan perekonomian nasional. Dengan sendirinya undang-undang tersebut harus sesuai dengan kesadaran hukum rakyat banyak. Dalam meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan nasional harus mengacu pada asas-asas, konsepsi-konsepsi, format lembaga dan sistem hukum adat Indonesia.

Selain kedudukan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional, hukum adat juga sebagai hukum pelengkap.⁸ Kedudukan sebagai hukum pelengkap dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Jika hukum adat itu tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UUPA, maka ketentuan hukum adat tidak dapat diterapkan dalam lalu lintas hukum agraria nasional.

⁷ Sri Sudaryatmi, *Penentuan Hak dan Pemanfaatan Tanah Timbul dalam Kaitannya dengan Pengembangan ekonomi Wilayah Pantai (studi kasus di desa Bulu Manis, Kidul, Kecamatan Margoyoso, Kabupaten Pati)*, Tesis Magister Ilmu Hukum, Undip, hal 50-51.

⁸ Isran Idris, dikutip oleh Sri Sudaryatmi, *Pola Penguasaan Tanah Melalui Sistem Gilir Ganti Sawah di Kabupaten Kelinci*, Tesis, Program Studi Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana UI, 1997 hal. 32

Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menimbulkan unifikasi hukum bagi seluruh warga negara Indonesia, Namun menurut Mochtar Naim mengatakan bahwa sejauh mana yang berhubungan dengan hak perseorangan itu sendiri, maka Undang-Undang Pokok Agraria diadakan agar adanya kepastian hukum dan agar ia bisa dengan aman dapat berbuat dan berusaha di atas tanahnya.

Dalam perkembangan hukum tanah nasional, lingkup hukum tanah adat akan menjadi sempit karena akan diganti dengan kaidah-kaidah hukum yang tertulis. Namun demikian, mengingat bahwa perwujudan dari pada cita-cita kodifikasi hukum tanah itu masih akan memakan waktu, maka selama masa mendatang hukum tanah adat masih akan tetap merupakan bagian yang penting dari hukum tanah positif kita.⁹

2.2 Tinjauan Tentang Hak Milik

2.2.1 Pengertian Hak Milik

Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam hal ini bukan saja hak milik, tetapi semua hak atas tanah berfungsi sosial. Jika

⁹ Boedi Harsono, dikutip dari Sri Sudaryatmi, *Simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-tanah Adat Dewasa Ini, BPHN-Pemda Kalsel dan FH. UNILAM*, Bina Cipta, Oktober, 1997, hal. 167.

dihubungkan dengan Pasal 20 UUPA, maka akan berbunyi hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.

Kata turun temurun menunjukkan bahwa hak milik tersebut dapat diwariskan oleh ahli waris kepada anak cucunya. Ini memperlihatkan bahwa hak milik itu tidak ditentukan jangka waktunya seperti halnya hak guna bangunan dan hak guna usaha. Hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang memunyainya, melainkan pemilikan tanahnya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Kata terkuat menunjukkan bahwa hak milik tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak ketiga. Sedang kata terpenuh menunjukkan pada luasnya wewenang yang diberikan kepada yang menjadi pemilikinya.

Pengertian hak milik menurut UUPA adalah berbeda dengan pengertian hak milik menurut BW dan Hukum Adat.

Menurut BW hak milik (hak eigendom) adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan

umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.¹⁰

Menurut hukum barat hak milik (hak eigendom) adalah suatu hak asasi manusia karena merupakan hak kebendaan yang bersifat mutlak. Sifat mutlak ini adalah bahwa si pemegang hak atas suatu benda dapat mempertahankan wewenangnya yang diberikan oleh hukum kepadanya terhadap setiap orang dan setiap orang wajib menghormati hak itu.¹¹

Pandangan ini mengakibatkan sifat individualisme yang dalam pelaksanaannya menimbulkan sifat imperialisme.

Sedangkan menurut Hukum Adat hak milik adalah merupakan hak terkuat diantara hak-hak perorangan. Pemilik tanah yang berhak penuh atasnya itu harus menghormati :

1. Hak purba persekutuan hukumnya
2. Kepentingan para pemilik tanah lainnya
3. Peraturan-peraturan hukum, inklusif hukum adat.¹²

Hak milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya untuk mempergunakan tanah itu secara bebas sesuai dengan tujuannya. Sebaliknya ia tidak berhak membiarkan tanah itu tanpa diurus. Bila hal ini terjadi, sehingga tanah itu kembali menjadi hutan belukar, maka tanah tersebut kembali dikuasai oleh hak ulayat. Kepala persekutuan

¹⁰ Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1970, hal. 156

¹¹ Teluki, *Perbandingan Hak Milik Atas Tanah dan Recht Van Eigendom*, PT. Eresco, Bandung, 1966, hal. 21

¹² Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hal. 9

berhak memberikan kepada orang lain dengan memperhatikan ketentuan adat. Pemilik harus pula mengindahkan kepentingan masyarakat hukumnya, seperti pemilik harus memperkenankan tetangganya lewat melalui tanahnya.

2.2.2 Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 UUPA hak milik dapat terjadi :

1. Menurut Hukum Adat
2. Dengan penetapan Pemerintah
3. Karena undang-undang.

Ad.1 Menurut Hukum Adat

Terjadinya hak milik dapat dilihat dalam hukum ulayat. Dalam hukum adat seorang anggota masyarakat hukum adat mempunyai hak untuk membuka hutan lingkungan wilayah masyarakat hukum adat itu dengan persetujuan kepala adat. Hutan yang dibuka itu kemudian lambat laun dapat menjadi hak milik yang membukanya.

Ad. 2 Dengan Penetapan Pemerintah

Pemerintah memberikan hak milik atas tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara, berdasarkan suatu permohonan. Selain memberikan hak milik yang baru, juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada, seperti hak guna bangunan dan hak guna usaha.

Ad.3 Karena Undang-undang

Hal ini terjadi karena konversi, misalnya eigendom dikonversi menjadi hak milik apabila:

- a) Orang mempunyainya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan sebelum tanggal 24 September 1961 datang pada kantor pendaftaran tanah atau Badan Pertanahan Nasional untuk membuktikan kewarganegaraannya.
- b) Badan hukum yang mempunyainya memenuhi syarat seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, sedang penggunaan tanahnya pun memenuhi syarat pula.

Juga hak milik adat yang disebut dalam pasal II Konversi, dikonversi menjadi hak milik apabila:

- Orang yang mempunyainya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
- Badan hukum yang mempunyainya memenuhi syarat sebagai yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 dan penggunaan tanahnya pun memenuhi syarat.

2.2.3 Peralihan Hak Milik

Menurut pasal 20 UUPA ayat (2) dapat diketahui bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Pengertian beralih menunjukkan pada berpindahanya hak milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan hak milik karena pewarisan ini terjadi

karena hukum artinya dengan meninggalnya pemilik maka ahli waris memperoleh tanah hak milik dari orang yang meninggal itu.

Pengertian dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak milik pada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak tersebut memperoleh hak itu. Pembuatan hukum tersebut dapat berbentuk jual-beli, tukar-menukar dan hibah.

Peralihan hak milik karena tukar-menukar, hak milik atas tanah dapat juga beralih karena tukar-menukar, yaitu tanahnya ditukar dengan tanah orang lain atau benda lain. Berbeda dengan peralihan jual beli di atas, bahwa dalam tukar-menukar pemilik memperoleh benda lain sebagai gantinya dari tanah yang telah diserahkan.

Peralihan hak milik karena hibah, seperti halnya dengan jual beli dan tukar-menukar, maka hibah tanah bukan merupakan perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dalam bentuk penyerahan haknya secara hukum kepada yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang berwujud beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah. Berbeda dengan jual beli adalah bahwa dalam hibah tidak menerima apapun sebagai ganti dari tanah yang dihibahkan itu. Sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah, maka hibah itu diatur dalam hukum tanah.

2.2.4 Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27 UUPA hak milik hapus bila:

- 1) Tanahnya jatuh pada negara karena:
 - a. Pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan negara dan bangsa serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
 - b. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - c. Diterlantarkan
 - d. Ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa orang asing yang setelah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau, hak milik itu tidak dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selain karena ketentuan tersebut di atas, juga karena ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan

perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik pada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima pemilik tidak dapat dituntut kembali.

2) Tanahnya musnah

2.3 Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Beberapa Peraturan

Seperti telah diketahui bahwa tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, karena sebagian besar kehidupan manusia tergantung dari tanah. Dalam agama juga dijelaskan bahwa manusia adalah berasal dari tanah dan tanah merupakan tempat bermukim bagi umat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui bertani. Tanah dapat juga dinilai sebagai harta yang bersifat permanen karena memberikan suatu kemanfaatan untuk kehidupan dimasa yang akan datang. Disamping itu tanah juga dipakai sebagai tempat bersemayam terakhir bagi orang yang telah meninggal dunia. Berdasarkan kenyataan bergabai macam aspek kehidupan, baik yang bersifat

sosial, politik, ekonomi, budaya dan lain sebagainya, sehingga dalam rangka pemecahan aneka permasalahan yang menyangkut masalah pertanahan tidak hanya memperhatikan aspek yuridis saja tetapi juga harus memperhatikan aspek-aspek lainnya.

Dewasa ini dengan berkembangnya pembangunan disegala bidang terutama pembangunan yang menggunakan tanah mengakibatkan persediaan tanah semakin berkurang yang pada akhirnya mempengaruhi orang yang mempunyai modal untuk berusaha memperluas areal tanahnya dengan jalan melakukan transaksi jual beli tanah. Untuk lebih jelasnya akan dibahas mengenai transaksi jual beli tanah dari beberapa peraturan.

2.3.1 Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Bachtiar Effendi dalam bukunya “Kumpulan tulisan tentang hukum tanah” mengatakan bahwa “Didalam hukum adat sistem yang dipakai yang berkenaan dengan jual beli tanah, umumnya dikenal dengan sistem yang konkrit atau kontan dan terang, di mana perpindahan hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah diserahkan kepada pembeli”.¹³

Demikian pula pertemuan kehendak harus dikonkritkan dengan penyerahan panjar supaya mengikat secara hukum adat. Transaksi jual beli tanah tersebut dapat dibuat di atas kertas segel atau tanpa kertas segel dan harus dibubuhi materai secukupnya yang dibuat oleh para pihak di hadapan kepala desa yang bersangkutan dan

sekaligus sebagai penyerahannya hak milik atas tanah telah beralih kepada pembeli. Bila jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan kepala desa, jual beli itu juga bisa dianggap sah sepanjang syarat materilnya sudah dipenuhi oleh para pihak, yaitu harga telah dibayar oleh pembeli dan begitu juga hak atas tanah yang dijual telah diserahkan sepenuhnya oleh penjual kepada pembeli.

Hukum tanah nasional konsepsinya didasarkan pada hukum adat dan syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yakni tunai, riil dan terang.

Yang dimaksud dengan tunai adalah bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum utang-piutang.

Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa.

Perbuatan hukum jual beli tanah disebut terang kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Mengenai ikut sertanya kepala desa / adat dalam jual beli tanah, Mahkamah Agung dalam Yurisprudensinya tanggal 13 Desember

¹³ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 22.

1958 Nomor 4 / K / RUP / 1958 menyatakan bahwa belumlah ternyata ikut sertanya kepala desa diharuskan sebagai syarat mutlak oleh hukum adat, hanya percampuran kepala desa atau kesaksian kepala desa itu merupakan faktor yang lebih-lebih menyatakan keyakinan bahwa suatu jual beli tanah adalah sah.

Dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 12 Juni 1975 Nomor 952 / K / Sip / 1975 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa “Jual Beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat, Jual Beli dilakukan menurut hukum adat, secara riil dan tunai serta diketahui oleh Kepala Desa”. Keputusan dari Mahkamah Agung tersebut sesuai dengan asas dari hukum adat. Kemudian bila jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), jual beli tersebut tetap kita anggap sah karena UUPA berdasarkan hukum adat dan pengertian transaksi jual beli menurut UUPA menggunakan asas dari hukum adat yaitu konkrit dan nyata.

Menurut K.Wantjik Saleh “Jual beli tanah menurut hukum adat adalah merupakan perbuatan hukum di mana pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu itu pembeli membayar harga (walaupun separuh dari harga yang telah ditentukan) tanah tersebut kepada penjual”¹⁴ . Selanjutnya menurut beliau jual beli tanah menurut hukum adat dilakukan dimuka

¹⁴ Ibid, hal. 30.

kepala adat. Jadi kepala adat inilah yang bertindak sebagai orang yang menangani jual beli dan menjamin tidak adanya pelanggaran hukum atas jual beli tersebut. Dengan kata lain kepala adat bertindak sebagai saksi dan menjamin sampai selesai urusan jual beli dan telah dianggap sah. Tetapi dalam pelaksanaan biasanya dibuat suatu surat yang menyatakan bahwa penjual telah menerima uang pembayaran dari pembeli. Dalam hukum adat, menurut beliau juga terdapat perjanjian jual beli yaitu suatu permufakatan antara seseorang calon pembeli dengan seorang calon penjual. Calon penjual harus mengikatkan diri untuk menyerahkan tanahnya dan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kesepakatan ini biasanya dilakukan dengan membayar panjar, seandainya jual beli tersebut tidak jadi dilakukan maka panjar yang telah dibayarkan oleh calon pembeli tersebut akan hilang.

Van Dijk mengatakan bahwa “Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perpindahan tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang yang dibayar secara tunai atau kontan oleh pembeli dan pembeli memperoleh hak milik penuh atas tanah tersebut”¹⁵ Pembayaran secara tunai dan kontan ini dilakukan dihadapan kepala desa dan kepala desa dapat dikatakan sebagai saksi atas sahnya transaksi jual beli tersebut.

¹⁵ Van Dijk, Diterjemahkan A. Soehardi, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Sumur, Bandung, 1979, hal.66.

Menurut R. Wiryono Projodikoro, berpendapat bahwa “jual beli menurut hukum adat adalah bukan hanya persetujuan belaka antara kedua belah pihak melainkan merupakan suatu penyerahan hak atas barang atau benda dengan syarat membayar harga”.¹⁶ Jadi menurut Wiryono Projodikoro yang dinamakan jual beli itu bukanlah persetujuan belaka yang berada antara kedua belah pihak, melainkan suatu penyerahan barang atau benda oleh sipenjual kepada sipembeli dengan maksud memindahkan hak dan barangnya dengan syarat telah membayar harga tertentu oleh pembeli kepada penjual. Pada waktu diadakan persetujuan diantara kedua belah pihak dalam hukum adat biasanya lazim diberikan panjar oleh pembeli kepada penjual dan ini dimaksudkan supaya ada kekuatan antara kedua belah pihak.

2.3.2 Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Barat

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terdapat sifat dualisme dalam hukum tanah yaitu berlakunya ketentuan hukum adat dan hukum barat terhadap tanah, sehingga pada waktu itu juga terdapat pengertian jual beli menurut hukum adat sebagaimana yang telah dikemukakan di atas dan menurut hukum barat. Selanjutnya dibawah ini akan dijelaskan pengertian transaksi jual beli tanah sebelum berlakunya UUPA atau menurut hukum barat (KUH Perdata).

¹⁶ Wiryono Projodikoro, *Hukum Antar Golongan Di Indonesia*, Cet. VI, Sumur, Bandung, Hal. 73

Menurut hukum barat, khususnya ketentuan yang ada dalam KUH Perdata yaitu seperti yang diatur dalam Pasal 1320 sudah merupakan suatu pandangan yang kelihatannya tidak mungkin salah yaitu yang mensyaratkan bahwa suatu keabsahan dari suatu perbuatan hukum harus memenuhi :

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu Pokok Persoalan tertentu
- 4) Sebab yang tidak terlarang.

Dan demikian pula apa yang diatur oleh Pasal 1338 KUH Perdata bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sedangkan pengertian jual beli didasarkan pada Pasal 1457 KUH Perdata yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dengan demikian jika suatu persetujuan jual beli yang dibuat oleh pihak-pihak baik yang dilakukan di bawah tangan maupun dengan akta notaris adalah sah dan selama tidak ada gugatan dari pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum tersebut maka pelaksanaannya adalah sah dan tidak dapat diganggu gugat.

Kemudian dalam Pasal 1458 KUH Perdata dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika orang-orang tersebut mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Akan tetapi disini hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan. Hak atas tanahnya akan beralih setelah dilakukan penyerahan yuridis (*Yuridische Levering*). Penyerahan yuridis ini harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh kepala kadaster selaku *overschrijving ambtenaar* (Pejabat Balik Nama) berdasarkan ordonansie Balik Nama (*Overschrijving Ordonantie S.1834 No.27*). Perbuatan hukum tersebut lazim disebut dengan istilah Balik Nama dan aktanya disebut Akta Balik Nama.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, K. Wantjik Saleh mengatakan bahwa jual beli berdasarkan hukum barat terdiri atas dua bagian, yaitu:

- 1) Perjanjian jual belinya
- 2) Penyerahan haknya.

Perjanjian jual beli dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu sama lain sehingga walaupun perjanjian jual belinya sudah selesai, biasanya dengan akta notaris, tetapi kalau penyerahan haknya belum

dilakukan, maka status tanah masih menjadi milik penjual karena disini akta notaris hanya bersifat obligatoir.¹⁷

Jadi pengertian jual beli menurut hukum barat disini dapat dikatakan bersifat konsensuil.

2.3.3 Pengertian Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Undang-Undang Pokok Agraria menghendaki adanya unifikasi hukum dan karena itu dalam pengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama. Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebutkan secara jelas pengertian yang mana yang dipakai dalam jual beli tersebut.

Dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Boedi Harsono dalam bukunya UUPA, Sejarah, Isi dan Pelaksanaannya menyatakan bahwa tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada

¹⁷ Ibid, hal. 32.

pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk hukum agraria atau hukum tanah.

Dengan demikian berdasarkan Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas-asas dalam hukum adat.

Sudargo Gautama menyatakan bahwa 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 :

- 1) Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa
- 2) Sosialisme Indonesia
- 3) Peraturan-Peraturan yang tercantum dalam UUPA
- 4) Peraturan-peraturan perundangan lainnya
- 5) Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.¹⁸

Dalam konsiderans dinyatakan oleh UUPA bahwa perlu adanya hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah dan juga dalam Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Dari pernyataan tersebut, ada yang menafsirkan bahwa dengan

¹⁸ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1981, hal. 16.

pembangunan Hukum Tanah Nasional harus dilakukan dalam bentuk penguangan norma-norma hukum adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis. Dan selama peraturan itu belum ada, maka norma hukum adatlah yang berlaku.

Kenyataannya adalah bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan justru mengadakan perubahan bahkan penggantian norma-norma hukum adat yang berlaku sebelumnya. Sebagai contoh ketentuan mengenai jual beli tanah yang semula cukup yang dilakukan dihadapan kepala desa oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 diubah menjadi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam menghadapi kenyataan tersebut, mereka berkesimpulan bahwa apa yang dinyatakan dalam UUPA hanyalah pernyataan kosong belaka.¹⁹ Sehubungan dengan itu, Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka, lembaga jual beli tanah misalnya, mengalami model modernisasi dan penyesuaian. Yaitu tanpa mengubah hakekat sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan riil dan terang.

Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang

¹⁹ Ibid, hal. 200-201

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan menurut hukum adat masyarakatnya yang terbatas lingkup personal dan teritorialnya, cukup dibuatkan akta oleh penjual sendiri dan diketahui oleh kepala desa/ kepala adat . Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur segi materiil lembaga jual beli tanah, seperti yang ditafsirkan sementara pihak.²⁰

Lebih lanjut Boedi Harsono menyatakan bahwa dalam jual beli yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan dihadapan PPAT. Untuk ini akta PPAT, adalah merupakan alat buktinya bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Kepentingan pihak ke tiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan tersebut, oleh karena itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.²¹

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) adalah tanah, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum

²⁰ Ibid, hal. 204.

²¹ Ibid, hal. 207.

yang benar adalah jual beli atas hak, karena objek jual beli adalah hak atas tanah yang akan di jual. Memang benar bahwa tujuan dengan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya melainkan hak atas tanahnya.²²

Salah satu hal yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah adalah subjeknya yaitu penjual dan pembeli. Penjual yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah dari hak atas tanah itu. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang maka ia berhak untuk menjual sendiri. Tetapi apabila pemiliknya lebih dari satu orang maka harus dilakukan secara bersama-sama. Akibat dari jual beli yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah jual belinya batal demi hukum.²³ Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

²² Effendi Perangin, *Praktek Hukum Agraria, Jual Beli Hak Atas Tanah*, Esa Study Club, Jakarta, 1986, hal. 20.

²³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1987, hal. 18.

Jual beli tanah sah menurut hukum dan selesai dengan dibuatnya akta oleh PPAT dan akta tersebut merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran pemindahan hak di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya transaksi jual beli tetapi adalah guna memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat.

Fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan jual beli. Selama akta jual beli itu belum didaftarkan ke kantor Pertanahan, maka pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan transaksi, jadi tidak berlaku terhadap pihak ketiga.

Boedi Harsono menyatakan bahwa pendaftaran tanah pada kantor Pertanahan berfungsi untuk memperkuat dan memperluas

kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga (akta jual beli tidak bersifat openbaar).²⁴

2.4 Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum tentang kedudukan dan status tanah agar tidak terjadi kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka UUPA sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan UUPA antara lain menjamin kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA : “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran

²⁴ Boedi Harsono, Op Cit, hal. 500

Tanah yang dalam pelaksanaannya belum dapat meyakinkan rakyat untuk melakukan pendaftaran tanah melalui jalur yang benar yaitu melalui prosedur yang dibuat oleh instansi keagrariaan. Ketentuan ini selanjutnya dicabut dan diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan PMNA Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ini, maka sejumlah tanah yang selama ini diragukan tentang bukti keabsahannya maupun prosesnya dan bukti haknya telah dipertegas sebagai tanah-tanah yang dapat dikonversi menjadi hak-hak menurut UUPA, dengan berkembangnya suatu pranata hukum Ajudikasi, sistimatik dan sporadik.

Dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari PP Nomor 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana tersebut di atas, sedangkan sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2). Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistimatik yang meliputi satu desa atau kelurahan atau sebagaimana yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah dan secara sporadik, yaitu

pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Pendaftaran Tanah yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas mengatur pengertian pendaftaran tanah yaitu :

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

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan bidang rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

A.P.Parlindungan mengatakan bahwa dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu :

- a. Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Di zaman informasi ni maka kantor pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan di mana terlibat tanah, yaitu data fisik dan data yuridisnya termasuk untuk satuan rumah susun informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas bidang tanah / bangunan yang ada.
- c. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.²⁵

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya.

Effendi Perangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi hal sebagai berikut :

²⁵ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hal.2

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari pada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁶

Sementara itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah salah satu ketentuan yang perlu diperhatikan adalah adanya akta sebagai salah satu syarat pendaftaran tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan 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 yang berlaku.

²⁶ Effendi Perangin, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, Hal.77

2.5 Prosedur Transaksi Jual Beli Tanah

2.5.1 Berdasarkan Hukum Adat

Mengenai prosedur jual beli hak atas tanah menurut hukum adat, Hilman Hadikusuma mengatakan :

Prosedur transaksi berdasarkan hukum adat diawali dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak baik itu pihak pembeli atau pihak penjual kemudian dari kesepakatan tersebut kedua belah pihak menghadap kepada kepala wilayah atau kepala desa untuk mengadakan transaksi selanjutnya pembeli menyerahkan uang panjar kepada pihak penjual.²⁷

Sesuai dengan hal tersebut di atas maka suatu transaksi tanah berdasarkan hukum adat harus didahului oleh suatu kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Kesepakatan ini menyangkut mengenai harga tanah, luas tanah, lokasi tanah dan hal-hal yang berkaitan lainnya. Setelah kedua belah pihak setuju dengan kesepakatan itu barulah menghadap kepada kepala desa untuk melaksanakan transaksi dan sekaligus kepala desa bertindak sebagai saksi atas sahnya transaksi tersebut dan sekaligus juga pembayaran atas tanah tersebut dilakukan pada saat itu.

Soerjono Soekanto mengatakan bahwa “Untuk menjalankan transaksi jual beli tanah dibutuhkan bantuan dari kepala persekutuan atau kepala adat yang bertanggungjawab atas sahnya pembuatan hukum yang karenanya perbuatan tersebut harus terang tidak gelap.”²⁸

²⁷ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Cet.IV, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1980, Hal. 110

²⁸ Soejono Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Edisi III, PT.Rja Grafindo Persada, Jakarta, 1981, Hal.86

Selanjutnya Soerjono Soekanto lebih lanjut menyatakan bahwa “ Setiap transaksi yang dilaksanakan dihadapan kepala desa secara adat, harus dibuat suatu surat yang ditandatangani atau di cap jempol oleh para pihak”.²⁹

Jadi setiap transaksi yang dilakukan dihadapan kepala desa sebaiknya dibuatkan suatu akte yang ditandatangani atau dicap jempol oleh masing-masing pihak yang bersangkutan agar transaksi tersebut menjadi terang meskipun sudah dilaksanakan dihadapan kepala desa, hal itu perlu dilakukan. Akan tetapi dalam penelitian masih ada yang melaksanakan suatu transaksi secara adat dihadapan kepala desa tanpa membuat suatu akte dibawah tangan. Tetapi meskipun demikian transaksi jual beli tersebut sudah sah secara adat karena unsur terangnya sudah dipenuhi yaitu dengan adanya kepala desa sebagai saksi sekaligus sebagai penanggung jawab terhadap sahnya transaksi jual beli tersebut.

Mengenai peralihan hak dari obyek dari transaksi itu terjadi bersamaan saat terjadi pembayaran harga meskipun pembayarannya belum lunas. Hal ini dikemukakan oleh Haryono T. yang menyatakan bahwa “Penyerahan hak dilakukan pada saat yang bersamaan dengan pembayaran meskipun pembayaran baru sebagian, menurut hukum adat dianggap sudah dibayar lunas karena dalam jual beli berdasarkan hukum adat adalah bersifat tunai”.³⁰

²⁹ Ibid, Hal. 88

³⁰ Haryono T., *op.cit*, Hal. 7

Jadi apabila suatu transaksi sudah dilakukan sesuai dengan prosedur tersebut yaitu, pertama harus ada kesepakatan antara para pihak, kemudian melaksanakan transaksi dihadapan kepala desa, membayar harga dan kalau ada membuat surat atau akte dibawah tangan atau bisa juga tanpa akte tersebut maka transaksi tersebut sudah sah secara adat.

2.5.2 Berdasarkan PP. No. 24 Tahun 1997

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No. 14 tahun 1961, menentukan “Pemindahan hak adalah jual beli termasuk pelelangan dimuka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain”.

Jadi jual beli itu merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah, di mana pemilik tanah dan pembeli haruslah sebelumnya telah dicapai kata sepakat mengenai harga dari tanah yang akan dijual.

Kalau menurut UUPA dan hukum adat prosedur jual beli itu berbeda. Dan untuk lebih jelasnya penulis akan mengemukakan mengenai prosedur jual beli tanah secara garis besarnya saja yaitu :

1. Baik penjual maupun pembeli sebelum terjadinya jual beli itu haruslah bermusyawarah untuk mendapatkan kata sepakat baik

mengenai harganya maupun segala biaya yang timbul dalam pengurusan surat-surat, serta mengenai luas tanah yang akan dijual.

2. Pemeriksaan surat-surat

Untuk lebih jelasnya jual beli itu haruslah juga diperhatikan segala surat-suratnya, apakah tanah itu ada sertifikatnya atau tidak. Kalau tanah itu belum ada sertifikatnya maka diperlukan kohir atau petok. Kohir atau petok ini adalah merupakan suatu surat ketetapan pajak, dan bukan hak atas tanah, tetapi petok ini dapat dipakai sebagai tanda bukti. Kalau tanah itu adalah tanah adat diperlukan surat-surat seperti surat keterangan Lurah atau Kepala Desa yang dibuat oleh Camat, serta isinya menyatakan "Bahwa tanah tersebut memang milik penjual dan menyatakan tentang di mana letak tanah, batas-batasnya, tanah pertanian atau perumahan, serta tidaklah dalam keadaan sengketa".

Di samping itu juga harus diperhatikan surat dari Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya, yaitu surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang menegaskan bahwa tanah tersebut belum dibukukan, jadi belum ada sertifikatnya. Surat lain yang dipandang perlu juga adalah segel-segel lama, surat keterangan riwayat tanah, atau surat dari IPEDA dan surat penegasan konversi.

1. Apabila tanah yang dijual itu sudah ada sertifikatnya atau sudah dibukukan, tidaklah ada suatu masalah yang menjadi perhatian, karena hal-hal yang diperlukan sudahlah jelas, namun dalam hal ini

haruslah perlu saksi-saksi yang dapat diambil dari orang lain yang dikehendakinya. Kalau pejabat merasa ragu tentang kewenangan orang-orang melakukan jual beli tersebut, maka pejabat dapatlah memanggil Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk memberikan penegasan.

2. Sesudah persyaratan jual beli itu dianggap memadai, maka diperlukanlah pembuatan akte, yang disebut dengan akte jual beli.

Cara untuk mendapatkan akte ini adalah pertama-tama harus ada surat keterangan dari kepala desa yang ditandatangani oleh Camat dan sudah ada surat keterangan pendaftaran tanah, maka pembeli membawa surat-surat tersebut ke kantor seksi pendaftaran tanah, untuk membayar biaya pendaftaran (uang muka).

Setelah mendapatkan kwitansi pembayaran, pembeli dan penjual kembali kepada Camat atau PPAT. Di hadapan PPAT penjual dan pembeli menandatangani akte jual beli tersebut dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta pejabat tersebut. Harga tanah dilunasi sesuai dengan harga yang disebutkan dalam akte jual beli. Apabila pembayaran itu dilakukan sebelum dihadapkan pada PPAT, maka pejabat tersebut menyatakan “apakah harga tanah yang sesuai dengan akte telah diserahkan kepada pembeli, kepada penjual dan apakah penjual telah menerimanya harga tanah tersebut”.

Pernyataan tersebut sangat diperlukan, karena dalam akte ditulis bahwa uang pembelian telah dibayar lunas sehingga akte juga

berarti sebagai tanda terima yang sah. Akte jual beli tanah itu ada yang 2 (dua) helai dan ada juga yang 3 (tiga) helai. Yang 2 (dua) helai dipergunakan 1 (satu) helai untuk arsip pejabat dan satu helai lagi dikirim ke sub Direktorat Agraria.

Kemudian yang 3 (tiga) helai diperuntukkan yaitu 2 (dua) helai untuk pembeli dan penjual dan 1 (satu) helai lagi untuk keperluan permohonan ijin balik nama.

3. Mengenai biaya-biaya akte jual beli tanah juga harus diperhatikan dalam prosedurnya, apakah ditanggung penjual atau pembeli ataupun ditanggung bersama-sama.

Adapun biaya-biaya yang harus dikeluarkan adalah :

1. Biaya untuk sebidang tanah yang belum terdaftar atau hak milik yang teratur dalam hukum adat.

Terhadap penjualan seluruh bidang tanah, maka biaya yang dikenakan adalah:

- a. Biaya untuk pejabat pembuatan akte tanah.
- b. Biaya saksi.
- c. Biaya pendaftaran hak atas tanah bekas hak adat.
- d. Biaya formulir dan materai

Ad.a Biaya Untuk Pejabat Pembuat Akte Tanah

Menurut peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 ditetapkan biaya untuk PPAT $\frac{1}{2}$ % dari harga taksiran umum

dari obyeknya. Hal ini tidaklah berlaku mutlak, karena sering kali harga yang tercantum dalam akte jual beli tidak sama dengan yang sebenarnya dan biasanya dibuat lebih rendah. PPAT dan K.P.T. tidaklah terikat pada harga yang tercantum dalam akte tersebut, sehingga mereka dapat menggunakan taksiran yang ada pada K.P.T.

Ad.b Biaya Saksi

Yang biasanya menjadi saksi dalam hal ini adalah Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa. Jadi untuk mereka berdua dipungut biaya sebesar 1 % dari harga transaksi umum (pasal 7 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961).

Ad.c Biaya Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Adat

Atas tanah yang belum dibukukan ini terutama tanah bekas hak adat, dikenakan biaya sebesar ½ % dari biaya pengukur dan pembuatan peta. Kemudian ½ % lagi untuk pembuatan sertifikatnya. Biaya ini dihitung berdasarkan taksiran harga tanah masing-masing setelah dibukukan.

Ad.d Biaya Formulir dan Materai

Mengenai pembelian formulir dan materai biasanya tergantung dari kebijaksanaan dari masing-masing pejabat yang bersangkutan dan materainya tergantung pada harga jual beli tersebut. Selain biaya tersebut di atas juga biasanya

dipungut sumbangan sukarela yaitu untuk kesejahteraan pegawai dan sumbangan itu diminta sewajarnya. Biaya formulir dan materai ditetapkan berdasarkan surat keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 62/DJP/1978. Biaya tersebut sebagian dari tanah milik adat.

2. Biaya untuk sebidang tanah yang telah bersertifikat

Terhadap penjualan penuh seluruh tanah, maka biaya dikenakan adalah :

- a. Biaya untuk PPAT. Biaya ini biasanya ditetapkan $\frac{1}{2}\%$ dari harga taksiran umum dari obyeknya. Biaya ini sama dikenakan dengan biaya untuk PPAT pada tanah yang belum ada sertifikatnya atau tanah adat.
- b. Biaya saksi-saksi dalam hal ini biasanya 2 (dua) orang yaitu Kepala Desa dan seorang Pemerintah Desa. Adapun biaya yang dikenakan untuk saksi ini juga sama dikenakan pada biaya terhadap tanah yang belum ada sertifikatnya.
- c. Biaya perangko atau biaya cetak lembar. Biaya ini dikenakan apabila terjadi penjualan tanah untuk sebagian. Biaya ini termasuk biaya pemisahan, yang biasanya dikenakan Rp. 1.350,-
- d. Biaya ukur sementara. Biaya ini biasanya dijadikan satu dengan biaya pembuatan gambar situasi dan pekerjaan

lain-lain seperti yang dimaksudkan dalam peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1992

e. Biaya-biaya lainnya

M.P.O. : 2 % dari pembeli atau penerima hak 2 % dari penjual atau pelepas hak. Masing-masing dihitung dari harga yang tertera di dalam akta jual beli.

3. Biaya Pembuatan Sertifikat

Untuk pembuatan sertifikat dikenakan biaya $\frac{3}{4}$ % dari harga tafsiran tanah yang meliputi :

- Pembuatan sertifikat untuk pembuatan dalam konversi sebesar $\frac{1}{2}$ % dari harga tafsiran.
- Pembuatan sertifikat untuk jual beli $\frac{1}{4}$ % dari harga tafsiran (pasal 4 ayat 1 peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK 41/DDA/1969).

Sebelum pembayaran pembuatan sertifikat dilakukan, haruslah dulu melakukan pembayaran pendaftaran. Biaya ini dikenakan $1\frac{1}{2}$ % dari harga tafsiran tanah, yang meliputi $\frac{1}{2}$ % untuk pencatatan peralihan dan 1 % lagi untuk konversi. Setelah diketahuinya biaya pendaftaran menurut peraturan Menteri Dalam Negeri No.SK 41/DDA/1969, maka selanjutnya menurut PMDN No. 2 Tahun 1992 ditentukanlah perbedaan antara biaya pendaftaran tanah diluar kota dan didaerah perkotaan.

Menurut AP. Parlindungan “yang dimaksud daerah perkotaan adalah ibu kota propinsi, termasuk ibukota Daerah Istimewa Jakarta, ibu kota kabupaten atau kotamadya dan kota administratif”.³¹

Pasal 5 ayat 1 dan 2 PMDN No. 2 Tahun 1992 menyatakan :

Ayat (1): Untuk pencatatan peralihan hak atas tanah yang telah ada sertifikatnya atau sertifikat sementara karena jual beli dikenakan biaya :

- a. Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) jika tanah tersebut terletak didaerah perkotaan.
- b. Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak diluar daerah perkotaan.

Ayat (2) : Untuk pencatatan peralihan hak atas tanah yang telah ada sertifikatnya atau sertifikat sementara karena warisan dikenakan biaya seperti :

- a. Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah yang bersangkutan terletak didaerah perkotaan.
- b. Rp. 1.000,- (seribu rupiah) jika tanah bersangkutan terletak diluar perkotaan.

Setelah diselenggarakanya pendaftaran, serta telah pula membayar segala biaya-biaya yang diperlukan, maka sertifikatnyaapun telah tercatat atas nama sipembeli. Boedi Harsono

³¹ AP. Parlindungan, *Bergai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1978, Hal. 30

mengatakan bahwa “sebelum sertifikatnya diterima oleh pembeli, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus diserahkan surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah dan akte jual beli yang dibuat.”³² Dengan telah didapkannya sertifikat tersebut oleh sipembeli, maka berakhirilah sudah tahap-tahap jual beli tanah dan sertifikat tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah atau kuat terhadap pihak yang bersangkutan atau yang menerimanya.

³² Boedi Harsono I, Lok cit

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipergunakan dalam setiap cabang ilmu pengetahuan selalu disesuaikan dengan disiplin atau cabang ilmu pengetahuan yang akan diteliti. Oleh karena itu penerapan metode penelitian hukum akan berbeda dengan metode penelitian bidang ilmu-ilmu lainnya.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³³

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁴

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

Penelitian hukum dengan hanya mempergunakan metode normatif saja mempunyai kemampuan dan jangkauan yang terbatas.³⁵ Dalam penelitian hukum

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

³⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 9.

yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.

Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁶

Dalam metode penelitian ilmu hukum yang merupakan bidang kajian dalam penulisan tesis ini, diuraikan mengenai penalaran, dalil-dalil postulat dan proporsi-proporsi yang menjadi latar belakang dari setiap langkah dalam proses yang lazim di tempuh dalam kegiatan penelitian hukum, kemudian memberikan alternatif-alternatif tersebut serta membandingkan unsur-unsur penting di dalam rangkaian penelitian hukum.³⁷

3.1 Metode Pendekatan

Pendekatan yang dipergunakan untuk memperoleh data dilapangan dilakukan dengan yuridis empiris. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroti permasalahan berdasarkan aspek hukum yang berlaku, sedangkan pendekatan empiris adalah suatu cara pendekatan yang mengkaji dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek yang menyangkut pelaksanaan transaksi jual beli tanah baik

³⁶ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

³⁷ Ronny Hanitjo Soemitro, *Op.cit.*, hal. 9.

menurut hukum Adat maupun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

3.2 Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Bersifat deskriptif dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara sistimatis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan jual beli tanah, baik menurut hukum adat maupun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut Moh. Nazir, Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu obyek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan penelitian ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistimatis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.³⁸

3.3 Metode Penentuan Sampel

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.³⁹

³⁸ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, Hal. 63

³⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hal. 44

Sampel adalah merupakan contoh dari populasi yang akan ditarik suatu kesimpulan atas penelitian terhadap contoh dari populasi dan populasi tersebut dinyatakan berlaku bagi seluruh populasi di mana populasi mempunyai ciri-ciri dan sifat karakteristik yang sama.⁴⁰

Pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan purposive sampling, yaitu penarikan sampel dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu.⁴¹ Hal ini dilakukan karena alasan-alasan tertentu, yaitu disebabkan karena keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.

Adapun yang akan dijadikan responden dalam penelitian ini adalah :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar
2. 1 (satu) orang Notaris-PPAT
3. 12 (duabelas) orang pihak yang mengadakan transaksi
4. 6 (enam) orang kepala desa

Pengambilan responden sebanyak 12 (duabelas) orang pihak yang telah mengadakan transaksi jual beli tanah menurut hukum adat didasarkan bahwa aturan dan atau cara pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Takalar pada umumnya sama sehingga dengan adanya responden sebanyak 12 (duabelas) orang dianggap telah mewakili pihak-pihak yang telah mengadakan transaksi jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Takalar. Sedangkan dijadikannya 6 (enam) orang kepala desa

⁴⁰ Ibid, Hal. 45

⁴¹ Ibid, Hal. 51

sebagai responden didasarkan bahwa oleh karena pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Takalar pada umumnya sama sehingga dijadikannya kepala desa sebagai responden dianggap bahwa kepala desa ini mengetahui betul pelaksanaan transaksi jual beli tanah menurut hukum adat tersebut.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

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

1. Data Primer, Yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi / pengamatan, interview / wawancara, questionnaire/ angket.⁴²

Untuk mendapatkan data primer dalam penelitian lapangan, penulis melakukan dengan cara wawancara.

Teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap beberapa pejabat yang telah ditentukan menjadi responden dalam penelitian ini.

Wawancara ini berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, sehingga berfungsi untuk menghindari kemungkinan untuk melupakan beberapa persoalan yang relevan dengan pokok permasalahan dan dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan

⁴² Ibid, Hal. 44

yang lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada saat dilakukannya wawancara tersebut.

2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literature, undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.

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

3.5 Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisa data secara kualitatif, yaitu data yang telah terkumpul diklasifikasikan sedemikian rupa kemudian diambil yang ada kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Analisa data secara kualitatif ini ditujukan terhadap data-data yang sifatnya berdasarkan kualitas, mutu dan sifat yang nyata berlaku dalam masyarakat.⁴³

⁴³ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, Hal. 99

3.6 Teknik Penyajian Data

Penyajian data dilakukan dengan kata-kata yang diolah dari data-data yang telah terkumpul dan disusun secara sistimatis sesuai dengan kebutuhan dalam penelitian ini.

3.7 Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Takalar, Sulawesi Selatan.

3.8 Jadwal Pelaksanaan Penelitian

Pelaksanaan Penelitian ini dilakukan pada tahun ajaran 2002 dengan rencana kegiatan sebagai berikut :

No	Kegiatan	Bulan					
		7	8	9	10	11	12
1.	Pengurusan ijin penelitian	X	X				
2.	Pengumpulan Data			X	X	X	
3.	Analisa Data			X	X	X	
4.	Penyusunan dan Penulisan Tesis				X	X	X
5.	Perbaikan		X	X	X	X	X
6.	Penggandaan						X
7.	Pelaksanaan Ujian						X

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

Dari hasil penelitian dilapangan berkenaan dengan penulisan Tesis yang berjudul Tinjauan Yuridi Jual beli Tanah Menurut Hukum Adat Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Takalar dapat diuraikan sebagai berikut :

4.1.1 Tinjauan Umum Daerah Penelitian

A. Letak Geografis

Kabupaten Dati II Takalar merupakan salah satu dari 24 kabupaten yang ada di Propinsi Sulawesi Selatan. Secara geografis Kabupaten Dati II Takalar , terletak diantara garis $5^{\circ}.3 - 5^{\circ}.38$ Lintang Selatan dan $119^{\circ}.22 - 119^{\circ}.39$ Bujur Timur dengan luas wilayah 566.51 Km^2 . Sedangkan batas wilayah meliputi :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kota Makassar dan Kabupaten Gowa.
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kabupaten Jeneponto dan Kabupaten Gowa
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Selat Makassar
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Laut Flores

Dilihat dari segi geografis tersebut diatas, yaitu pada sebelah barat adalah pesisir pantai Selat Makassar, sebelah utara sampai ke selatan terdiri dari dataran rendah dan sebelah timur tanahnya berbukit-bukit, dengan demikian di Kabupaten Dati II Takalar termasuk daerah pengembangan pertanian khususnya tanaman pangan, perikanan dan perkebunan.

B. Luas Tanah dan Penggunaannya

Luas wilayah Kabupaten Dati II Takalar menurut data monografi tahun 2000 yang diperoleh seluas 566.51 Km² atau 56.651 Ha, tanah seluas itu adalah seperti pada tabel I, yaitu :

Tabel I
Luas Tanah dan Penggunaannya

Uraian	Luas (Ha)	Persentase
1. Kawasan Hutan	8.254,00	14.57 %
2. Sawah	16.436,22	29.01 %
3. Perkebunan Tebu PTP XXXII	5.333,45	9.41 %
4. Tambak	4.233,20	7.47 %
5. Tegalan	3.639,90	6.43 %
6. Kebun Campuran	8.932,11	15.77 %
7. Pekarangan	1.929,90	3.41 %
8. Lain-lain	7.892,22	13.93 %
Jumlah	56.651	100 %

Sumber: BPN Kabupaten Takalar

Luas areal persawahan di Kabupaten Dati II Takalar 16.436,22 Ha atau 29,01 % dari luas wilayah Kabupaten Dati II Takalar (Tabel 1) dan baru 12.016,50 Ha sawah pengairan atau 73,11 % luas sawah yang ada di Kabupaten Dati II Takalar dan selebihnya masih termasuk sawah tadah hujan.

Pada umumnya, sawah tadah hujan yang ada di Kabupaten Dati II Takalar potensial untuk tanaman palawija, dengan demikian areal sawah tadah hujan pada musim kemarau dapat ditanamai palawija dengan memanfaatkan potensi air tanah.

Di Kabupaten Dati II Takalar di kenal 2 musim, yakni musim hujan dan musim kemarau. Musim hujan tahun 2000 jatuh pada bulan Nopember, Desember, Januari, Pebruari dan Maret, dimana curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Januari yang mencapai rata-rata 843 mm dan musim kemarau jatuh pada bulan Juli, Agustus dan September, dimana bulan terkering jatuh pada bulan Agustus.

C. Wilayah Administrasi Kabupaten Takalar

Kabupaten Dati II Takalar secara administrasi pemerintahan terbagi menjadi 7 kecamatan yang terdiri dari 73 Desa / Kelurahan seperti pada Tabel II dan III, yaitu :

Tabel II
Luas Tanah Menurut Kecamatan

Kecamatan	Luas Area (Km ²)	Persentase (%)
1. Mangarabombang	100,50	17,74
2. Mappakasunggu	74,03	13,17
3. Polobangkeng Selatan	88,01	15,54
4. Polobangkeng Utara	212,25	37,47
5. Galesong Selatan	44,00	7,77
6. Galesong Utara	21,75	3,84
7. Perwakilan Pattalassang	25,31	4,47
Jumlah	566,51	100,00

Sumber: BPS Kabupaten Takalar

Tabel III
Jumlah Desa/Kelurahan Tiap Kecamatan

Kecamatan	Desa	Kelurahan	Jumlah
1. Mangarabombang	12	-	12
2. Mappakasunggu	8	-	8
3. Polombangkeng Selatan	4	4	8
4. Polombangkeng Utara	8	6	14
5. Galesong Selatan	14	-	14
6. Galesong Utara	9	-	9
7. Perwakilan Pattalassang	-	8	8
Jumlah	55	18	73

Sumber: PMD Kabupaten Takalar

D. Keadaan Penduduk

Jumlah penduduk Kabupaten Dati II Takalar berdasarkan data statistik untuk tahun 2000 berjumlah 230163 jiwa yang tersebar ditiap kecamatan, terdiri dari warga Negara Indonesia dan warga Negara Indonesia Keturunan, seperti pada Tabel IV, yaitu :

Tabel IV
Penduduk Menurut Kecamatan

Kecamatan	Laki-laki	Wanita	Jumlah
1. Mangarabombang	15300	17313	32613
2. Mappakasunggu	11835	13283	25118
3. Polombangkeng Selatan	18845	20085	38939
4. Polombangkeng Utara	10948	12175	23124
5. Galesong Selatan	20838	22572	43410
6. Galesong Utara	18834	19780	38614
7. Perwakilan Pattalassang	13570	14775	28345
Jumlah	110179	119984	230163

Sumber: BPS Kabupaten Takalar

E. Lokasi Penelitian

Karena terbatasnya kemampuan peneliti dan mengingat sangat terbatasnya waktu, maka penelitian ini hanya dilakukan di 3 (tiga) kecamatan dari 6 (enam) kecamatan yang ada di Kabupaten Takalar yang pengambilannya dilakukan secara random menggunakan teknik undian. Dari tiap-tiap kecamatan yang terpilih diambil 2 (dua) desa yang pengambilannya dilakukan secara random juga menggunakan teknik undian, sehingga secara keseluruhan ada 6 (enam) desa terpilih. Lokasi penelitian yang terdiri dari 3 (tiga) kecamatan dan 6 (enam) desa itu dengan rincian sebagai berikut :

1. Kecamatan Mangarabombang, diambil 2 desa dari 12 desa, yaitu Desa Lakatong dan Desa Cikoang
2. Kecamatan Polombangken Utara, diambil 2 desa dari 8 desa, yaitu Desa Lassang dan Desa Toata.
3. Kecamatan Galesong Selatan, diambil 2 desa dari 14 desa, yaitu Desa Bontoloe dan Desa Bontomangape.

Selanjutnya didalam pengambilan responden, pada masing-masing desa terpilih diambil 2 (dua) responden secara purposive, yakni di mana aturan dan atau cara pelaksanaan transaksi jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Takalar pada umumnya sama, sehingga pengambilan 2 (dua) responden tiap desa dianggap telah mewakili pihak yang telah melakukan jual beli tanah menurut hukum adat. Batasan responden ini adalah pihak yang telah melakukan transaksi jual beli tanah menurut Hukum Adat kemudian juga diambil sebagai responden kepala desa terpilih tersebut diatas. Jadi

jumlah responden secara keseluruhan ada 12 responden pihak yang telah melakukan transaksi jual beli tanah menurut Hukum Adat dan 6 orang kepala desa terpilih.

Semua responden yang berasal dari 6 desa meskipun dengan susah payah akhirnya dapat juga dihubungi, yaitu sejumlah 12 orang pihak yang telah melakukan transaksi jual beli tanah menurut Hukum Adat dan 6 orang kepala desa.

4.1.2 Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah yang dilakukan menurut Hukum Adat

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwa dalam penyusunan Hukum Agraria Nasional, Hukum Adat diberi kedudukan yang istimewa yaitu dengan menjadikan hukum adat sebagai dasar hukum pembentukannya. Dalam hal ini yang diambil adalah hakekat, jiwa dan intinya dari hukum adat itu, yakni mengenai macam hak dan sifatnya, dimana kedua hal tersebut kesemuanya sudah disesuaikan dengan perkembangan zaman.

Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah 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 perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan

mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Pasal ini di jelaskan pula dalam penjelasan umum yang tertera pada sub III angka I.

Pemakaian dasar hukum adat tersebut disebabkan karena hukum adat itu merupakan hukum yang tumbuh dan berkembang ditengah-tengah masyarakat dan sesuai dengan kepentingan bangsa Indonesia.

Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang Nomor 5 tahun 1960) dimaksudkan untuk menghilangkan dualisme dan mengadakan kesatuan hukum atas dasar persatuan bangsa dan kepentingan perekonomian nasional, sehingga dengan sendirinya undang-undang tersebut harus sesuai dengan kesadaran hukum rakyat banyak. Dalam meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan nasional harus mengacu pada asas-asas, konsepsi-konsepsi, format lembaga dan sistem hukum adat Indonesia.

Selain kedudukan Hukum Adat tersebut sebagai dasar Hukum Agraria Nasional, Hukum Adat juga sebagai hukum pelengkap, kedudukan hukum adat sebagai hukum pelengkap dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tersebut di atas.

Hukum Tanah Nasional yang konsepsinya didasarkan pada hukum adat sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka ketentuan tentang jual beli tanah dengan sendirinya umumnya memakai ketentuan hukum adat. Menurut hukum adat syarat-syarat untuk sahnya jual beli tanah adalah apabila terpenuhi unsur materiil yakni para pihak, objek dan harga. Hal ini lazim disebut hukum adat menganut asas tunai, riil dan terang.

Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan secara bersama-sama dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum utang piutang. Sedangkan riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, kemudian terang diartikan bahwa objek yang diperjualbelikan adalah nyata barangnya / jelas dan ini biasanya dilakukan dihadapan kepala adat / kepala desa sebagai jaminan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan tidak melanggar ketentuan yang berlaku atau dengan sendirinya 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.

Sehubungan dengan keabsahan transaksi jual beli tanah tersebut di atas, oleh Bapak Agus Rusianto menyatakan bahwa suatu transaksi jual beli tanah yang dilakukan menurut hukum adat dianggap sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdata atau hukum adat itu sendiri yang bersifat tunai dan nyata serta diketahui oleh kepala desa. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat, oleh beliau dikatakan bahwa suatu perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan secara bersamaan pembeli menyerahkan harga pembayaran kepada penjual dan pelaksanaannya disaksikan oleh kepala desa atau kepala adat.⁴⁴

⁴⁴ Agus Rusianto, *Wawancara Pribadi*, Hakim PN Takalar, (Takalar, 10 September 2002)

Sedangkan dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan peraturan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, beliau menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah menurut hukum adat itu tetap sah, oleh karena Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah merupakan aturan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) dan UUPA itu sendiri telah mengadakan kesatuan hukum (unifikasi) dengan berdasarkan pada hukum adat, jadi asas-asas hukum adat dengan sendirinya berlaku bagi hukum tanah kita yang berinduk pada UUPA sehingga dalam hal jual beli tanah dengan sendirinya harus berdasarkan hukum adat.⁴⁵

4.1.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bagi Tanah yang Transaksinya dilakukan menurut Hukum Adat

A. Aparat Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Aparat penyelenggara pendaftaran tanah di Kabupaten Dati II Takalar dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional khususnya Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah merupakan bagian dari Kantor Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai tugas melakukan pengukuran dan pemetaan serta menyiapkan pendaftaran, peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta bimbingan PPAT.

⁴⁵ Ibid

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dati II Takalar sebagai aparat penyelenggara pendaftaran tanah meliputi :

- a. Melakukan / melaksanakan inventarisasi pertanahan lengkap yang dilakukan atas permintaan dari pemohon agar bidang tanah yang dimiliki diukur.
- b. Melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ada dalam wilayah Kabupaten Dati II Takalar serta pembuatan dan pemberian sertifikat hak atas tanah yang merupakan alat pembuktian yang kuat.
- c. Melakukan pendaftaran dan pencatatan semua peralihan hak yang terjadi terhadap hak atas tanah yang telah dibukukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dati II Takalar.

Untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dati II Takalar dalam melaksanakan tugas-tugasnya dibantu oleh 7 camat selaku PPAT / kepala wilayah kecamatan dan 1 PPAT / Notaris yang ada di Kabupaten Dati II Takalar.

Di daerah praktek para camat selaku PPAT cenderung untuk meminta kepala desa / lurah dan anggota pemerintahan desa yang bersangkutan atau ditempat dimana tersebut terletak untuk bertindak sebagai saksi, karena orang-orang tersebut dianggap yang paling mengetahui keadaan riwayat tanah yang ada didesanya.

Camat selaku PPAT sementara dalam melaksanakan tugasnya dapat memungut uang jasa kepada pemohon akta. Uang jasa yang dipungut oleh

camat selaku PPAT dibayar oleh pembeli atau tergantung dari kesepakatan mereka.

Besarnya honorarium (uang jasa) yang diterima oleh PPAT adalah $\frac{1}{2}$ % dari harga penjualan / harga taksiran tanah yang bersangkutan. Jika pembuatan akta PPAT itu disaksikan oleh kepala desa dan anggota pemerintah desa, maka biaya pembuatan akta PPAT itu ditambah 1 % untuk 2 (dua) orang saksi (masing-masing $\frac{1}{2}$ %) dari harga penjualan / harga taksiran tanah tersebut.

Besarnya biaya pembuatan untuk akta tersebut diatas berlaku untuk pembuatan akta peralihan hak milik diseluruh wilayah kecamatan yang ada di Kabupaten Dati II Takalar.

Selanjutnya camat selaku PPAT berkewajiban menyampaikan akta peralihan hak atas tanahnya berserta warkah-warkah lainnya yang diperlukan kepada kantor pertanahan kabupaten, guna pencatatan peralihan haknya dalam buku tanah dari pemilik lama ke pemilik baru.

Kantor pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah selain dibantu oleh camat selaku PPAT juga dibantu oleh kepala desa / lurah.

Peranan kepala desa / lurah sebagai salah satu aparat pembantu penyelenggara pendaftaran tanah adalah :

1. Membuat surat keterangan dari bidang tanah yang akan didaftar.
2. Menggunakan surat pernyataan yang dibuat oleh pemilik tanah dan disahkan oleh camat yang menyatakan bahwa tanah tersebut :
 - a. Tidak dalam sengketa

- b. Tidak dijadikan tanggungan hutang
 - c. Benar-benar milik pemohon.
3. Sebagai saksi dalam sidang pembuatan akta di kecamatan.
 4. Membantu petugas pengukur dalam menentukan akta di kecamatan.

Jadi dapat dikatakan bahwa kepala desa / lurah merupakan unsur dasar untuk dapat atau tidaknya sebidang tanah didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Aparat / pelaksana pendaftaran tanah di Kabupaten Dati II Takalar adalah :

1. Kantor pertanahan khususnya Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Dati II Takalar
2. Camat selaku PPAT sementara
3. PPAT / Notaris
4. Para kepala desa / lurah yang ada di Kabupaten Dati II Takalar.

Ke-4 (empat) aparat penyelenggara pendaftaran tanah tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, karena dalam praktek apabila tidak ada salah satu dari ke-4 (empat) aparat tersebut maka pendaftaran tanah akan sulit untuk berjalan.

B. Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kabupaten Dati II Takalar tidak terlepas dari tata cara / prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang berlaku. Oleh karena itu bagi pemohon yang

berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang telah ditentukan.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik tanah yang mendaftarkan tanahnya adalah sebagai berikut :

a. Tanah Bekas Hak Adat

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik tanah yang mendaftarkan tanahnya bekas tanah hak adat adalah sebagai berikut :

1. Surat pajak hasil bumi / petuk D / girik lama / Verponding Indonesia dan segel-segel lama bagi daerah yang sebelum tanggal 24 september 1960 sudah dipungut pajak
2. Keputusan penegasan / pemberian hak dari instansi yang berwenang
3. Surat asli jual beli, hibah, tukar menukar dan lainnya
4. Surat pernyataan kepala desa / lurah yang dikuatkan oleh camat setempat yang menjelaskan status tanah tersebut
5. Pernyataan pemilik tanah bahwa tanah tidak dalam sengketa, tidak dijadikan objek hutang serta sejak kapan tanah dimiliki yang diketahui oleh kepala desa / lurah dan dikuatkan oleh camat
6. Turunan buku C.
7. Gambar situasi yang dibuat oleh kantor pertanahan setempat atau jika belum ada gambar situasi dapat dibuat sementara oleh pemilik tanah
8. Foto copy KTP

Setelah pemohon memenuhi persyaratan yang ditentukan, berkas pemohon diserahkan kepada kantor pertanahan setempat untuk didaftarkan haknya.

Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Pendaftaran Hak dan Informasi Hak, setelah menerima berkas permohonan segera meneliti kelengkapan / kebenaran syarat yang dilampirkan dan menetapkan biaya pendaftaran dan biaya ukur. Apabila permohonan tidak memenuhi persyaratan, maka pendaftaran haknya ditunda / ditangguhkan.

Selanjutnya diadakan pengumuman selama 2 (dua) bulan berturut-turut di kantor kepala desa / lurah, kantor kecamatan dan kantor pertanahan setempat. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan (masyarakat) guna mengajukan keberatan-keberatan sehubungan akan dibukukannya hak atas tanah dalam daftar buku tanah atas nama pemohon. Jika dalam batas waktu 2 (dua) bulan pengumuman tidak ada pihak yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah.

Dengan tidak menunggu lewat 2 (dua) bulan pengumuman, Kasubsi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi menugaskan pegawai kantor pertanahan dari pihak teknis pengukuran untuk persiapan pengukuran di lokasi tanah yang dimohon, dengan membuat :

1. Surat perintah kerja
2. Surat pemberitahuan ke desa dan kecamatan yang lokasinya akan diadakan pengukuran.

Sebelum petugas pengukur melaksanakan pengukuran terlebih dahulu memberitahukan kepada kepala desa / lurah setempat yang menyatakan bahwa akan diadakan pengukuran atas sebidang tanah yang terletak di desa tersebut, petugas kemudian langsung dibawah menuju tempat dimana tanah tersebut berada.

Petugas pengukur dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh pamong desa setempat untuk menunjukkan batas-batas tanah yang diukur. Pemilik tanah dan orang yang mempunyai tanah yang berbatasan harus datang untuk mendapatkan data yang dapat dipertanggung jawabkan.

Setelah tanah diukur, maka dibuatkan surat ukur yang memuat panjang, lebar, letak dan batas-batas tanah yang bersangkutan, selanjutnya dibuatkan surat ukur rangkap dua, satu dikumpulkan dalam daftar surat ukur dan lembar lainnya sebagai lampiran sertifikat. Dari Seksi Pendaftaran Hak dan Pengukuran diteruskan kebagian pembukuan untuk dicatat dalam daftar buku tanah yang merupakan alat pembuktian hak yang sah dan kuat melalui sertifikat yang diterbitkan setelah buku tanah selesai.

b. Jual Beli

Selain pendaftaran tanah karena konversi seperti diuraikan diatas, dapat pula pendaftaran yang dilakukan karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli.

Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila tanahnya sudah bersertifikat, maka persyaratannya adalah :

1. Sertifikat dari tanah yang bersangkutan
2. Bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang dalam sengketa
3. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran
4. Surat kuasa (kalau penjual diwakili oleh seorang kuasa)
5. Izin mendirikan bangunan (kalau ada bangunan yang ikut dijual)
6. Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki yang diketahui oleh kepala desa / lurah dan didukung oleh camat setempat
7. Melampirkan foto copy KTP pembeli dan penjual yang dilegalisir camat setempat
8. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT

Sedangkan untuk tanah yang belum bersertifikat persyaratannya adalah:

1. Akta jual beli dari PPAT
2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari kantor pertanahan yang menyatakan antara lain tanah sebagai berikut belum bersertifikat. Bila tanah tersebut diluar kota SKPT diganti pernyataan tanah belum bersertifikat yang dikuatkan kepala desa dan pemerintahan desa
3. Surat bukti hak tanah itu
4. Surat keterangan kepala desa yang dikuatkan camat yang membenarkan surat bukti hak tanah
5. Surat tanda biaya pendaftaran tanah

Setelah semua syarat-syarat telah terpenuhi oleh pemohon serta pemohon telah membayar biaya administrasi pendaftaran dan biaya ukur bila belum bersertifikat, maka kepadanya diberikan kwitansi pembayaran dari kantor pertanahan dan SKPT bila belum bersertifikat.

Selanjutnya pembeli dan penjual bersama-sama dengan saksi yaitu kepala desa/lurah dan seorang dari pemerintahan desa menghadap PPAT yang membawahi wilayah kerjanya dengan membawa surat-surat yang diperlukan untuk membuat akta, kwitansi pembayaran dan SKPT yang dibuatkan akta jual beli.

Akta jual beli yang dibuat oleh camat yang bertindak selalu PPAT, dibuat rangkap empat antara lain:

- a. Lembar pertama yang asli untuk disimpan di PPAT.
- b. Lembar kedua dan ketiga dikirim ke kantor pertanahan setempat.
- c. Lembar ke-4 diberikan kepada pemohon/yang berkepentingan.

Pada dasarnya pihak yang dibebani membayar biaya sidang pembuatan akta di kecamatan adalah pihak pembeli maka dapat pula pembayaran biaya sidang pembuatan akta dibebankan kepada kedua belah pihak atas dasar kesepakatan bersama.

Akta jual beli, sertifikat atau SKPT dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan akta segera dikirim ke kantor pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk dibukukan dalam daftar buku tanah dan dicatat pada sertifikatnya atas nama pemilik baru kepadanya diberikan tanda bukti hak. Akta jual beli beserta warkah-warkah lainnya dapat pula

dibawah sendiri oleh yang bersangkutan ke kantor pertanahan cq. Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, hal ini dimaksudkan agar orang tersebut mengetahui proses pendaftaran tanah.

Jika terjadi jual beli tanah milik yang belum bersertifikat maka penjual diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu setelah diperoleh sertifikat atas nama penjual, pembeli mendaftarkan peralihan hak dan tanahnya kepada kantor pertanahan setempat untuk dilakukan peralihan haknya berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Jadi pendaftaran peralihan atas tanah yang bersertifikat yang terjadi karena jual beli prosesnya lebih lama sebab sebelumnya harus diadakan pengumuman selama 2 bulan berturut-turut di kantor kepala desa/lurah, kepala kecamatan dan kantor pertanahan dan pengukuran atas bidang tanah tersebut.

Untuk jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dilakukan menurut hukum adat, maka berkaitan dengan pendaftaran tanahnya, Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menegaskan 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 yang berlaku.

Dengan demikian Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas mengharuskan setiap peralihan hak atas tanah

sebagai akibat dari adanya perbuatan hukum jual beli harus dilakukan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Jadi untuk melakukan pendaftaran tanah atau mencatatkan peralihan hak atas tanah sebagai akibat jual beli, oleh kepala kantor Badan Pertanahan dalam hal ini Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah diperlukan suatu bukti bahwa memang benar telah terjadi atau telah dilakukan perbuatan hukum jual beli menurut Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana bukti harus berupa akta yang dibuat oleh PPAT dan PPAT hanya dapat membuat akta itu jika perbuatan hukum jual belinya dilakukan dihadapannya.

Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut, maka cara atau upaya yang dapat dilakukan oleh para pihak atau pemohon untuk dapat melakukan pendaftaran tanah adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli tersebut dihadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran tanah dan atau meminta putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli tersebut pernah terjadi dan sah menurut hukum serta pemohon adalah pemilik sah dari tanah yang bersangkutan, dengan adanya putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar untuk digunakan sebagai salah satu persyaratan pendaftaran di kantor pendaftaran tanah.

Dari wawancara yang telah dilakukan penulis dengan Bapak Yusran Sirat menyatakan bahwa jual beli tanah yang telah dilakukan menurut hukum adat di Kabupaten Takalar apabila akan didaftarkan, maka kantor

pendaftaran tanah akan menolak dengan alasan kantor Pertanahan (BPN) khususnya Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah akan merujuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana menentukan bahwa jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli. Ini karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tata cara jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, jadi untuk dapat melakukan pendaftaran maka para pihak harus mengulang transaksinya dihadapan PPAT.⁴⁶

Senada dengan pendapat tersebut, adalah pernyataan dari Bapak Agus Rusianto yang menyatakan bahwa jual beli dibawah tangan atau dilakukan menurut hukum adat yang masih terjadi di desa-desa, apabila kemudian didaftarkan dikantor BPN, ternyata ditolak, maka pamilik / pemohon dapat memintah putusan pengadilan yang menyatakan benar telah terjadi jual beli tanah dan pemohon adalah pemilik sah, putusan ini nantinya dapat digunakan sebagai bukti dan dapat melakukan pendaftaran tanahnya.⁴⁷

Dari apa yang telah dikemukakan diatas, Bapak Budiman Langga membenarkan bahwa bagi jual beli yang dilakukan dibawah tangan atau dilakukan menurut hukum adat, pengulangan transaksi dihadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli dan atau adanya putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum yang pasti mempunyai fungsi dan kekuatan

⁴⁶ Yusran Sirat, *Wawancara Pribadi*, Notaris / PPAT, (Takalar, 2 dan 4 September 2002)

⁴⁷ Agus Rusianto, *wawancara Pribadi*, Hakim PN Takalar (Takalar, 10 September 2002)

yang sama untuk dijadikan sebagai salah satu persyaratan dalam hal melakukan pendaftaran dikantor pertanahan. Kemudian lebih lanjut beliau menyatakan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembentukan hak jika salah satu syarat yang ada dalam ketentuan tersebut tidak terpenuhi, yaitu perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tidak dibuktikan dengan akta PPAT.⁴⁸

Berdasarkan hal tersebut diatas mengenai proses pelaksanaan pendaftaran tanah, selanjutnya akan diuraikan mengenai perolehan sertifikat tanah sebagai pelaksanaan pendaftaran tanah yang transaksinya dilakukan menurut hukum adat dari 6 (enam) desa terpilih sebagai lokasi penelitian dapat dilihat pada tabel dengan hasil sebagai berikut :

Tabel V
Perolehan sertifikat tanah sebagai pelaksanaan pendaftaran tanah yang transaksinya menurut hukum adat dari tahun 1997 sampai tahun 2002

No	Nama Desa	Jum. Bid Tanah Melalui Jual Beli	Bersertifikat		Jumlah	Persentase (%)
			Pengulangan Transaksi	Putusan PN		
1.	Lakatong	65	49	3	52	80
2.	Cikoang	52	33	5	38	73,08
3.	Lassang	46	28	-	28	60,87
4.	Toata	63	41	1	42	66,67
5.	Bontoloe	36	19	-	19	52,78
6.	Bantomangape	53	32	6	38	71,7

Sumber: Data Primer yang diolah

⁴⁸ Budiman Langga, *Wawancara Pribadi*, BPN Takalar (Takalar, 12 September 2002)

Pada tabel tersebut diatas tampak bahwa jumlah perolehan sertifikat tanah yang transaksinya menurut hukum adat, di Desa Lakatong lebih menonjol yaitu sebanyak (52) atau sekitar 80% dari bidang tanah yang ada, bila dibandingkan dengan desa lainnya. Kemudian jumlah perolehan sertifikat selanjutnya adalah Desa Cikoang yaitu sebanyak (38) atau sekitar 73,08% dari bidang tanah yang ada..

Dari data yang penulis peroleh melalui wawancara dengan para responden yang telah melakukan jual beli tanah menurut hukum adat dan telah melakukan pendaftaran, bila dihubungkan dengan data pada tabel perolehan sertifikat tersebut diatas tampak senada yaitu dari 12 responden semuanya telah melakukan pendaftaran yaitu dimana 11 responden melakukan pendaftaran dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi dihadapan PPAT untuk memperoleh akta yang menjadi salah satu persyaratan didalam pelaksanaan pendaftaran dan 1 responden melakukan pendaftaran dengan melalui putusan Pengadilan.

Ke-11 (sebelas) responden yang berhasil penulis temui, pada dasarnya melakukan pendaftaran dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi dihadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli, menyatakan bahwa melakukan pengulangan transaksi adalah merupakan cara yang paling mudah dan sederhana yakni dengan mengajak pihak penjual atau ahli warisnya untuk menghadap kepada PPAT ditemani oleh kepala desa. Sedangkan 1 responden yang penulis temui, melakukan pendaftaran melalui atau dengan adanya keputusan pengadilan, menyatakan bahwa hal tersebut

dilakukan oleh karena pihak penjual dalam hal ini ahli warisnya tidak mau mengakui jual beli yang pernah dilakukan sebelumnya.

Dari hasil wawancara dengan salah seorang kepala desa yakni Bapak H.M. Daeng Tutu menyatakan bahwa hampir sebagian besar masyarakatnya yang telah melakukan jual beli menurut hukum adat atau jual beli dibawah tangan untuk dapat melakukan pendaftaran yakni dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi oleh karena dengan cara ini dianggap sebagai hal paling mudah dan sederhana.⁴⁹

Sedangkan Bapak Syamsuddin Lewa yang di desanya merupakan tempat domisili 1 (satu) responden yang melakukan pendaftaran melalui putusan pengadilan, menyatakan bahwa melakukan gugatan kepengadilan untuk memohon putusan pengadilan dan menyatakan jual beli yang pernah dilakukan sah menurut hukum dan penggugat adalah pemilik sah dari tanah tersebut. Beliau lebih lanjut mengatakan bahwa hal ini adalah merupakan cara terakhir yang dapat dilakukan bila musyawarah ke dua belah pihak tidak mendapatkan kata sepakat.⁵⁰

4.2 Pembahasan

4.2.1 Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Berkaitan dengan masalah keabsahan transaksi jual beli tanah menurut hukum adat, penulis berpendapat bahwa hal tersebut bisa saja

⁴⁹ H. M. Daeng Tutu, *Wawancara Pribadi*, Kepala Desa Lakatong (Takalar, 27 Nopember 2002)

⁵⁰ Syamsuddin Lewa, *Wawancara Pribadi*, Kepala Desa Bontomangape (Takalar, 25 Nopember 2002)

dilakukan. Transaksi jual beli tanah menurut hukum adat tetap sah sepanjang syarat-syarat materilnya terpenuhi.

Hal tersebut sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Boedi Harsono yaitu bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan hak atas tanahnya kepada pembeli dan saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual.⁵¹ Selanjutnya beliau menyatakan bahwa beralihnya hak atas tanah tidak pada saat dilakukan pendaftaran tetapi disaat dilakukan jual beli dihadapan kepala adat/kepala desa.⁵² Roestandi Ardiwilaga dalam bukunya *Hukum Agraria Indonesia* mengatakan bahwa penyerahan hak atas tanah dan penerimaan harga terjadi secara serentak sekaligus maupun secara berangsur-angsur dengan disaksikan oleh kepala desa yaitu untuk mendapatkan kepastian hukum.⁵³

Dari kedua pendapat tersebut di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa jual beli menurut hukum adat itu sah dan mempunyai kekuatan hukum setelah dilakukannya pembayaran serta penyerahan hak yang disaksikan oleh kepala adat/kepala desa tersebut atau dapat dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat menganut asas tunai (kontan) dan terang (nyata).

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan peraturan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, dimana di dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa peralihan hak atas

⁵¹ Boedi Harsono I, *Op cit*, hal. 138

⁵² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1989, hal. 87

⁵³ Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, Masa Baru, Jakarta, 1962, hal. 88

tanah, 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 akte yang dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku, sedangkan dilain pihak transaksi jual beli tanah dilakukan menurut hukum adat dalam pelaksanaannya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan dan telah menerima uang pembayaran tetapi tidak dibuktikan dengan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan yang diperlukan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah.

Mengenai hal ini penulis berpendapat bahwa walaupun dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah transaksi jual beli menurut hukum adat tetap sah, akte jual beli yang dibuat oleh PPAT yang merupakan bukti adanya peralihan hak atas tanah yang selanjutnya dijadikan sebagai salah satu persyaratan di dalam melakukan pendaftaran tanah hanya merupakan persyaratan administrasi saja.

Sejalan dengan hal ini, Boedi Harsono menyatakan bahwa bukanlah berarti jika tidak dilakukan dihadapan PPAT jual beli yang sudah memenuhi syarat materiil menjadi tidak sah, pertimbangan beliau menyatakan biarpun jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT (dan dengan demikian tidak dibuatkan akte jual beli) akan tetapi kalau syarat tersebut yang bersifat materi

dipenuhi adalah sah artinya mengakibatkan beralihnya hak atas tanah tersebut.⁵⁴

4.2.2 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bagi Tanah yang Transaksinya Dilakukan Menurut Hukum Adat

Dari hasil penelitian terungkap bahwa untuk dapat melakukan pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat, bagi tanah yang transaksinya dilakukan menurut hukum adat, maka cara yang ditempuh adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli dihadapan PPAT untuk mendapatkan akte jual beli atau dengan meminta putusan pengadilan negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan menyatakan bahwa jual beli yang telah dilakukan sah menurut hukum dan pemohon adalah pemilik sah.

Mengenai hal tersebut, penulis berpendapat bahwa sudah sepantasnya hal itu dilakukan. Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendafran tanah yang kemudian dalam perkembangan selanjutnya dicabut dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menegaskan bahwa untuk dapat melakukan pendaftaran tanah, setiap peralihan hak atas tanah, 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 harus dibuktikan dengan akte yang dibuat

⁵⁴ Boedi Harsono I, op cit, hal. 168

oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1).

Kemudian dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah lebih dipertegas bahwa kepala kantor pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembentukan hak jika salah satu syarat tidak dipenuhi diantaranya perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) tidak dibuktikan dengan akte PPAT.

Dari kedua pasal tersebut dapat diketahui bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini PPAT) dan peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh PPAT serta untuk dapat melakukan pendaftaran tanah maka salah satu persyaratan yang harus dipenuhi adalah adanya akte PPAT.

Menurut penulis, untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) dan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah cara yang telah dilakukan yaitu dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli dihadapan PPAT untuk mendapatkan akte jual beli dan atau meminta putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan jual beli yang telah dilakukan sah menurut hukum dan pemohon adalah pemilik memang sudah selayaknya harus menempuh cara tersebut diatas.

Sejalan dengan hal ini, Haryono T berpendapat bahwa jika jual beli tersebut dilakukan diluar PPAT maka untuk mendaftarkannya dapat ditempuh dengan jalan mengulangi transaksi jual beli dihadapan PPAT, tetapi jika hal itu tidak mungkin dilakukan maka jalan yang ditempuh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Selanjutnya beliau menyatakan bahwa dengan adanya keputusan pengadilan yang menyatakan jual beli tersebut sah menurut hukum, kepala kantor pendaftaran tanah dapat mendaftarkannya.⁵⁵

Senada dengan hal tersebut, Boedi Harsono menyatakan bahwa dapatlah pembeli meminta kepada hakim agar jual beli tanah tersebut dinyatakan sah menurut hukum, dengan adanya keputusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli tanah tersebut sah menurut hukum, maka kepala kantor pendaftaran tanah dapat mencatat peralihan haknya.⁵⁶

Dari kedua pendapat di atas, kenyataannya dalam praktek telah digunakan dalam melakukan pendaftaran tanah khususnya bagi tanah yang transaksinya dilakukan menurut hukum adat.

⁵⁵ Haryono T, loc. Cit, hal. 38

⁵⁶ Boedi Harsono I, op. cit, hal. 170

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan apa yang telah diuraikan secara rinci pada bab-bab pembahasan sebelumnya, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya hanya dilaksanakan dihadapan kepala adat / desa yang bersifat tunai, nyata dan terang tetap sah walaupun dengan telah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya dalam perkembangannya kemudian dicabut dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sepanjang syarat-syarat materiilnya terpenuhi, yaitu diantaranya adanya para pihak, tanah yang dijadikan objek jual beli dan harga yang disepakati .
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah bagi tanah yang transaksinya dilakukan berdasarkan hukum adat dapat dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan akta jual beli dan atau meminta putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli tanah yang telah dilakukan sah menurut dan pemohon adalah pemilik dari tanah yang bersangkutan. Dengan dilaksanakannya salah satu cara tersebut diatas baru kemudian dapat dilakukan pendaftaran pada kantor pendaftaran tanah. Ini

adalah merupakan konsekwensi dari ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah, 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 akte yang dibuat oleh PPAT.

5.2 Saran – saran

Dari kesimpulan diatas , maka penulis memberikan sumbang saran sebagai berikut :

1. Bahwa dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dalam perkembangan selanjutnya dicabut dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka seyogyanya setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli untuk dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT.
2. Bahwa untuk mempermudah pelaksanaan pendaftaran tanah demi tercapainya kepastian hukum bagi para pemilik tanah dan atau yang menguasai tanah yang pada gilirannya dibuktikan dengan berupa sertifikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana yang telah diamanahkan oleh Pasal 19 UUPA, maka seyogyanya setiap peralihan hak

atas tanah melalui jual beli dapat dibuktikan dengan akta jual beli yang pelaksanaannya dilakukan dihadapan PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undang Agraria Indonesia*, Akademika Presindo, Jakarta, 1994.
- Adiwinata, Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1976.
- Ardiwilangga, Roestandi, *Hukum Agraria Indonesia*, Masa Baru, Jakarta, 1962.
- Dijk, Van, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Sumur, Bandung, 1979.
- Effendi, Bacthiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran UUPA*, Cet.IV, Alumni, Bandung, 1981.
- Hadikusuma, Hilman, *Hukum Perjanjian Adat*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1980.
- , *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Jilid I, ANDI, Yogyakarta, 2000.
- , *Metodologi Research II*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1980.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1986.
- , *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaan Hukum Agraria Indonesia*, Jambatan, Jakarta, 1970.
- , *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 1999.
- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Trisakti, Jakarta, 2002.
- , *Simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-tanah Adat Dewasa ini*, BPHN-PEMDA KAL-SEL dan UNILAM, Bina Cipta, 1997.

Idris, Isran, *Pola Penguasaan Tanah Melalui Sistem Gilir Ganti Sawah di Kabupaten Kerinci*, Tesis Magister Ilmu Hukum UI, Jakarta, 1997.

Mustafa, Bachsan, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remadja Karya, CV. Bandung, 1998.

Nazir, Moh., *Metode Penelitian*, Cet. III, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.

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

-----, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1978.

-----, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet.I, Alumni, Bandung, 1981.

Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Cet. II, CV.Rajawali, Jakarta, 1989.

-----, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 1987.

-----, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV Rajawali, Jakarta, 1987.

-----, *Praktek Hukum Agraria, Jual Beli Hak Atas Tanah*, Esa Studi Club, Jakarta, 1986.

Projodikoro, Wiryono, *Hukum Antar Golongan di Indonesia*, Cet. VI, Sumur, Bandung, 2000

Saleh, Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.

-----, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumitri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Soekanto, Serjono, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Cet. III, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1981.

-----, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 1986.

Sudarmo, Sudikno Hardjo, *Masalah Tanah di Indonesia*, Bhatara, Jakarta, 1970.

Sudaryatmi, Sri, *Penentuan Hak dan Pemanfaatan Tanah Timbul dalam Kaitannya dengan Pengembangan Ekonomi Wilayah Pantai* (Studi Kasus di Desa Bulumanis, Kidul, Kecamatan Margayoso, Kabupaten Pati), Tesis Magister Ilmu Hukum UNDIP, Semarang,

T, Haryono, *Cara Memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya, 1981.

Terhaar, *Asas-asas dan Ssusunan Hukum Adat*, Pradya Paramita, Jakarta, 1985.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Dihimpun oleh Hadi Setia Tunggal, Harvarrindo, Jakarta, 1997.