

343.0436
821
P 9

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA DILAKUKAN
DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KABUPATEN WONOSOBO JAWA TENGAH**



TESIS

Disusun Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S2

Magister Kenotariatan

Oleh :

SRI WIDYAWATI, SH
NIM. B4B001198

PEMBIMBING :

Hj. ENDANG SRI SANTI, SH., MH.

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA DILAKUKAN
DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KABUPATEN WONOSOBO JAWA TENGAH**

TESIS S2

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji
Pada tanggal 22 Desember 2003
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Oleh :

**SRI WIDYAWATI, SH
B4B 00 1198**

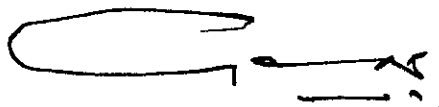
Telah disetujui oleh

Pembimbing Utama

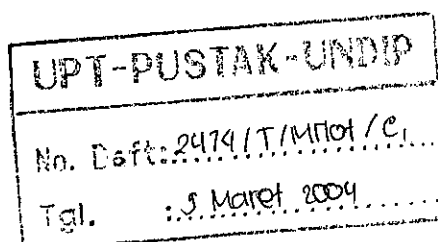


Hj. ENDANG SRI SANTI, SH., MH.
NIP. 130 929 452

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Prof. I.G.N. SUGANGGA, SH.
NIP. 130 359 063



KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis panjatkan Puji Syukur kehadiran Allah SWT, hanya karena karunia-Nyalah, akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul: **“Pelaksanaan Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Wonosobo Jawa Tengah”**, yang merupakan sebagai suatu syarat untuk mendapat derajat Strata 2 (S2) pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Penulisan usulan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta, pengolahan hasil penelitian sampai terselesainya penulisan tesis ini, tidak terlepas dari banyak bantuan pemikiran maupun tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis dari berbagai pihak. Untuk itu perkenankanlah penulis dengan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Kepada Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, MSc. Sebagai Rektor Universitas Diponegoro,
2. Kepada Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, Sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro,
3. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, SH, Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan,
4. Bapak R. Suharto, SH., M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku Dosen Penguji tesis,
5. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH., MH, selaku dosen pembimbing yang penuh perhatian dan kesabaran membimbing penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini,

6. Bapak Sukirno, SH, MSi, Bapak H. Ahmad Chulemi, SH, dan Ana Silviana, SH.MHum, sebagai tim penguji tesis yang penuh kesabaran dan meluangkan waktu untuk memberikan masukan untuk perbaikan karya ilmiah ini,
7. Para Guru Besar dan Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara profesional memberikan ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan,
8. Staf pengajaran pada program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah melayani penulis selama menempuh pendidikan,
9. Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo,
10. Kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo,
11. Kepada Camat/PPAT Kertek, Camat/Sekcam Watumalang, Camat Leksono yang banyak membantu penulis dalam penelitian,
12. Kepada Kepala Desa Candimulyo, Kepala Desa Candiyan, Kepala Desa Wringinanom, kepala Desa Limbangan, Kepala Desa Gondang, Kepala Desa Bumiroso, Kepala Desa Sawangan, Kepala Desa Selokromo, Kepala Desa Leksono, yang telah banyak membantu penulis dan selalu mendampingi penulis di lapangan,
Pada kesempatan ini juga penulis ucapkan dan haturkan sembah sujud teruntuk Papa dan Mami yang telah banyak membantu penulis demi keberhasilan penulisan tesis ini. Perkenankan ananda terus berusaha meraih segala harapan.
Buat Abang dan adik-adik tersayang, terima kasih untuk semua yang telah diberikan harapan jangan pernah berhenti bercita-cita dan berusaha mencapainya.
Kepada sahabat-sahabatku, Emy Muriani, SH, MKn, Mas Ju Agung Nugraha, SH, Mkn, Diana Tantri Cahyaningsih, SH, MHun Mbak Ari Murbawani, SH, MKn, Mbak Yuniarti, SH, MKn, Lia Am

MKn, Wahyu Fitri Wibowo, SH, MKn, Munir Siregar, SH, MKn, Wandy Candra, SH, MKn, Rahardya, SH, MKn, Pak Lokyanto, SH, Bang Syarif Adnan, SH, Aswanto, SH, Yabes, SH, Pak Iwan, SH, Mas Hery Kurniawan, SH, tak lupa buat Wilma, Maurren, Mas Ayun, Mas Wawan kuucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan, dukungan, motifasi baik moril maupun materiil serta teman dalam suka dan duka selama penulis duduk di bangku perkuliahan S2, serta teman-teman angkatan 2001 Kelas A yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu

Akhir kata, tesis ini merupakan hasil kerja maksimal dari penulis, namun penulis sangat menyadari akan adanya keterbatasan kemampuan dan ilmu yang penulis miliki, maka untuk kesempurnaan karya ilmiah ini kritik dan saran yang membangun penulis harapkan

Semarang, November 2003

ttd

Penulis

PERNYATAAN

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

Semarang, 20 Nopember 2003

Yang menyatakan



Sri Widyawati, SH

ABSTRAKSI
PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANPA DILAKUKAN
DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KABUPATEN WONOSOBO JAWA TENGAH

Oleh :
Sri Widyawati, SH.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Indonesia mengalami dualisme hukum dalam bidang pertanahan yaitu hukum tanah adat yang berlaku bagi golongan Bumi Putera yang transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan Kepala Desa dan Hukum Perdata Barat yang berlaku bagi golongan diluar golongan Bumi Putera, transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan Notaris didaftar pada Jawatan Balik Nama. Sejak tanggal 24 September 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 diberlakukan maka terhapuslah dualisme hukum tersebut sehingga tercapai unifikasi hukum secara nasional. Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria sudah diberlakukan, namun didalam prakteknya masih terdapat transaksi jual beli hak atas tanah tanpa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini jelas bertentangan dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan *yuridis-sosiologis*, untuk mengukur mengenai efektivitas peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan. Pengumpulan data dan bahan hukum, baik primer maupun sekunder, teknis pengumpulan data dengan wawancara dan study dokumen dan analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif.

Terjadinya pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah tanpa dilakukan di hadapan PPAT tersebut dikarenakan faktor-faktor pendidikan masyarakat desa yang relatif masih rendah, adanya anggapan masyarakat desa prosedur menurut peraturan terlalu berbelit-belit dan memerlukan biaya yang banyak, dan belum adanya penyuluhan hukum tentang pertanahan di tingkat desa dan kecamatan. Penyelesaian sengketa biasanya dilakukan dengan musyawarah di hadapan Kepala Desa atau pamong desa, dan apabila tidak ada kata mufakat biasanya diajukan ke pengadilan. Pengadilan dalam mengambil keputusan kasus jual beli tanah harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

ABSTRACT
**THE PRACTICE OF LAND TRADING WITHOUT
LAND CERTIFICATION OFFICER
IN WONOSOBO REGENCY CENTRAL JAVA**

By:
Sri Widyawati, SH.

Before activation of Act No 5, Year 1960 which is known as *Undang-Undang Pokok Agraria* (UUPA/ The Main Agrarian Act), Indonesia dealt with land law dualism which were Custom Land Law applied to the Natives who traded land in front of Village Chief and Western Commerce Law applied to non Natives who traded land in front of Notary and registered in Ownership Transferring Office. Since activation of the Act No 5, Year 1960 on 24 September 1960, then the law dualism was ended so that since then there has been a nationally law unification. Even though the Main Agrarian Act has been activated but practices in the field still show many land trading transaction without any presence of the Land Certification Officer. It is clearly not based on Act and Government Regulation.

The research uses *juridical-sociological* approach to measure effectiveness of Land Act Regulations. Data and law materials gathering, primary and secondary, the data gathering technique by interview and documentation study and the data analysis in the research have been done qualitatively.

The transaction of land trading without presence of the land certification officer is due to the low education level of the villagers, the assumption that regulation procedures are too complicated and expensive, and there has been no law socialization on land regulation in villages and districts. The solution of any problems persist is usually done in a traditional deliberation forum in presence of the Village Chief or village staffs, and if there is no any agreement then the problems brought in to the court. The court then, in deciding the land transaction trading is based on the applied law regulations.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
PERNYATAAN	vi
ABSTRAKSI	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah.....	11
A.1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah	11
A.2. Syarat-Syarat Sahnya Transaksi Jual Beli.....	17
A.3. Hak dan Kewajiban Para Pihak (Penjual dan Pembeli)	20
A.4. Objek Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah	25

B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)...	28
B.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ..	28
B.2. Pihak - Pihak Yang Dapat Diangkat dan Diberhentikan Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	31
B.3. Tugas Kewenangan Dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	36
B.4. Wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	43
B.5. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	46
C. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum..	49
 BAB III METODE PENELITIAN	
1. Metode Pendekatan	55
2. Spesifikasi Penelitian	55
3. Lokasi Penelitian	56
4. Populasi dan Sampel	56
5. Jenis dan Sumber Data	58
6. Teknik Pengumpulan Data	60
7. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	61
8. Analisis Data	63
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Kabupaten Wonosobo	65
A.1. Gambaran Umum Kecamatan Kertek	69
A.1.1. Desa Candimulyo	71
A.1.2. Desa Candiyan	73
A.1.3. Desa Wringinanom	75

A.2. Gambaran Umum Kecamatan Watumalang	77
A.2.1. Desa Limbangan.....	80
A.2.2. Desa Gondang.....	81
A.2.3. Desa Bumiroso	82
A.3. Gambaran Umum Kecamatan Leksono.....	83
A.3.1. Desa Sawangan.....	84
A.3.2. Desa Selokromo	86
A.3.3. Desa Leksono	86
B. Faktor-faktor Masyarakat Di Kabupaten Wonosobo Dalam Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Yang Dilakukan Tanpa Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah	86
C. Penyelesaian Sengketa Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Yang Dibuat Oleh Atau Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Pengadilan dan diluar Pengadilan	94
 BAB V PENUTUP	
1. Kesimpulan.....	98
2. Saran	100
Daftar Pustaka	
Lampiran	

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel A.1	72
Tabel A.2	73
Tabel A.3	74
Tabel A.4	75
Tabel A.5	76
Tabel A.6	77
Tabel A.7	80
Tabel A.8	81
Tabel A.9	82
Tabel A.10	84
Tabel A.11	85
Tabel A.12	91

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Indonesia merupakan negara agraris, dengan alamnya yang subur dan indah permai, sehingga memungkinkan adanya negara lain yang berusaha untuk menduduki dan menguasai sebagai negara jajahan. Sejarah telah mencatat adanya penjajah Belanda, yang menyebabkan Bangsa Indonesia kehilangan kemakmuran dan kesejahteraan hidupnya.

Sebagai akibat dari penjajahan tersebut dan sebelum diberlakukan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Pokok Agraria, sebagai unifikasi hukum yang menyangkut bidang pertanahan di Indonesia, timbullah dualisme hukum yang menyangkut bidang pertanahan di Indonesia, yaitu Hukum Tanah Adat yang berlaku bagi golongan Bumi Putera dan Hukum Perdata Barat (*Burgelijk Wetboek*) yang berlaku bagi golongan diluar golongan Bumi Putera. Dalam hal ini, perlu kita pahami pendapat dari K. Wantjik Saleh yang menyatakan sebagai berikut :¹

“Sebelum tahun 1960, Hukum Pertanahan di Indonesia masih berlaku dualisme hukum sebagai dasar bagian dari hukum pertanahan. Hukum adat hanya mengatur mengenai hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat, yang meliputi tanah ulayat, tanah hak milik, tanah usaha, tanah bengkok, tanah gogol dan lain-lainnya, sama sekali tidak didaftar. Sedangkan pada hukum

¹ / K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 8.

Perdata Barat didasarkan kepada *Agrarische Besluit* yang mengumandangkan adanya *domeinverklaring*. Isi pokoknya menyatakan bahwa, yang tidak dapat membuktikan bahwa hak atas tanah itu adalah milik (*Eigendom*)nya maka hak atas tanah itu adalah milik (*Eigendom*) negara*

Hal ini sangat tidak diinginkan oleh Bangsa Indonesia, khususnya bagi pemerintah, Karena, hak atas tanah merupakan suatu benda, yang menjadi faktor utama dan berfungsi penting bagi kehidupan dan kesejahteraan manusia.

Dalam Hukum Perdata Barat, hanya mengatur hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh Eropa, yang berupa Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht*, Hak *Opstal* (Pasal 570, Pasal 720 dan Pasal 711 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), serta berupa hak-hak lainnya yang telah didaftarkan pada kantor *Kadaster* setempat.

Sekalipun bagi Bumi Putera diberlakukan hak-hak atas tanah menurut Hukum Adat, namun tidak sekuat hak-hak atas tanah menurut Hukum Perdata Barat. Karena itu, hak-hak dalam Hukum Adat tidak memberikan adanya jaminan kepastian hukum.

Dengan keadaan yang demikian, Pemerintah Indonesia berusaha untuk membuat suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku secara Nasional tentang hukum dibidang pertanahan.

Maka pada tanggal 24 September 1960 terbentuklah suatu peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960, yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, transaksi jual beli hak atas tanah dalam Hukum adat hanya dilakukan di hadapan Kepala desa. Sedangkan pada Hukum Perdata Barat, transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan Notaris kemudian didaftarkan pada Jawatan Balik Nama.

Selain itu, Karolus K. Medan menyatakan bahwa :²

"Tentang transaksi jual beli hak atas tanah, didalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak diatur secara terperinci mengenai sistem mana yang akan dipakai, apakah menganut sistem konsensual (sebagaimana yang diatur di dalam Hukum Perdata Barat), pada Undang-Undang Pokok Agraria tidak dijelaskan. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengakui keberadaan Hukum Adat dalam kaitannya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Sedang disisi lain, Undang-Undang Pokok Agraria menentukan, bahwa transaksi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dan dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, namun kenyataannya Pejabat yang dimaksudkan, tidak dikenal dalam Hukum Adat"

Dan setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka terhapuslah dualisme hukum tersebut dan berubah pada tercapainya unifikasi hukum dalam bidang pertanahan secara nasional.

Namun di dalam prakteknya masih terdapat transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) contoh kasus seperti :

² / Karolus K. Medan, *Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Di Bawah Tangan Bila Di Tinjau Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Buletin Hukum dan Pembangunan Nomor.3, Tahun ke-17, Bulan Juni 1987, hal. 123

1. Takrip, Suyoto dan Hadi Sugito yang melakukan jual beli 2 (dua) bidang tanah dilaksanakan secara adat di depan Kepala Desa Candimulyo (Soegiri), terjadi sengketa satu pihak menganggap cukup diselesaikan melalui Kepala Desa sedangkan dilain pihak meminta diselesaikan melalui pengadilan,
2. Ny. Kavrawi NK Siti Amanah, Ny. Moersinah dan Budi melakukan jual beli tanah hak milik adat terletak di desa Selokromo, Kecamatan Leksono, Kabupaten Wonosobo secara tunai, hingga terjadi sengketa di satu pihak mengingkari terjadi jual beli dikarenakan tidak ada bukti yang kuat yang menyatakan telah terjadi jual beli,
3. Tri Sugiarti, Soepardi, Nasran dan Ny. Robingah melaksanakan jual beli tanah di dusun Candi, desa Sawangan, Kecamatan Leksono, Kabupaten Wonosobo, dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri Wonosobo karena jual beli tanpa persetujuan dari pihak selaku pemilik tanah.

Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria sejak tanggal 24 September 1960 sudah diberlakukan. Hal ini disebabkan adanya beberapa faktor, yaitu :³

³ / Ibid, hal 125

- a. Rendahnya tingkat pendidikan dan pengetahuan masyarakat tentang hukum, khususnya Hukum Pertanahan;
- b. Masih kurangnya penyuluhan hukum, khususnya Hukum Pertanahan;
- c. Mereka masih bertanya-tanya tentang apa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan apa pula arti pentingnya dari akta transaksi jual beli hak atas tanah yang dibuat dan ditertibkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal ini, perlu kita lihat pendapat dari Karolus K. Medan yang menyatakan sebagai berikut :⁴

"Faktor lain yang juga ikut berpengaruh dalam hal ini ialah, faktor "Acuh Tak Acuh" dari para pihak yang terlibat pada transaksi jual beli hak atas tanah. Mereka sebenarnya sudah tahu tentang tata cara transaksi jual beli hak atas tanah menurut Hukum Agraria Nasional, namun bersikap "Acuh Tak Acuh" karena untuk menghindarkan diri dari ongkos atau biaya yang telah ditetapkan di dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria"

Pengaruh dari faktor awam tentang hukum pada masyarakat sering mengakibatkan salah pengertian. Karena, transaksi jual beli yang dimaksudkan disini berbeda dengan pengertian transaksi jual beli yang diatur dalam Hukum Perjanjian atau Hukum Perutangan. Dalam kaitannya dengan hal ini Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyatakan, bahwa :⁵

"Transaksi jual beli menurut Hukum Perdata Barat hanyalah merupakan perjanjian yang bersifat *obligatoir* (hanya melahirkan kewajiban) saja. Sedangkan yang dimaksud dengan "perjanjian *obligatoir*" adalah perjanjian yang

⁴ / Ibid, hal. 288

⁵ / Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Cetakan IV, Liberty, Yogyakarta, 1991, hal. 67

membebankan kewajiban kepada penjual untuk menyerahkan barangnya dan kewajiban pembeli untuk membayar harganya. Dalam hal ini, tidak berakibat berpindahnya hak milik atas barang itu. Hak Milik barang itu baru pindah kepada pembeli setelah adanya penyerahan. Jadi, penyerahan di sini adalah merupakan perbuatan yuridis”

Mengalihkan hak atas tanah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, guna mendapatkan alat bukti yang kuat dan otentik serta untuk memperoleh adanya jaminan kepastian hukum. Begitu juga dengan hak atas tanah yang sudah terlanjur dijual dan tidak didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, harus segera didaftarkan guna mendapatkan alat bukti yang kuat dan otentik serta untuk memperoleh adanya jaminan kepastian hukum. Jelaslah di sini dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, masyarakat akan lebih aman dan terlindungi dari calo-calo tanah yang sengaja berusaha untuk turut serta menyelesaikan transaksi jual beli hak atas tanah dengan maksud, agar memperoleh imbalan berupa sejumlah uang dari para pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah.

Dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, menghendaki agar setiap transaksi jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut Hukum Adat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, serta pengawasannya diatur

dengan Peraturan Pemerintah. Adapun Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menetapkan 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 melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 37 ayat (1) PP Nomor ; 24 Tahun 1997.

B. RUMUSAN MASALAH

Dari uraian singkat dalam latar belakang permasalahan tersebut diatas dan sesuai dengan judul pada penulisan tesis ini, maka permasalahan yang akan penulis bahas dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah yang menjadi faktor-faktor masyarakat di Kabupaten Wonosobo dalam melaksanakan transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa transaksi jual beli hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Pengadilan dan diluar Pengadilan?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan diadakan penelitian dan/atau penyusunan tesis ini, adalah :

1. Untuk mengetahui alasan-alasan dari masyarakat mengapa pelaksanaan jual beli hak atas tanah tidak dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembua Akta Tanah.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa transaksi jual beli hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik bagi kepentingan akademis maupun bagi kepentingan praktisi, dalam hal ini pemerintah selaku penentu kebijakan dan pelaksana aturan hukum.

1. Kegunaan secara teoritis, bisa bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan;
2. Kegunaan secara praktis, untuk memberi sumbang saran/informasi dan salah satu dasar dalam penentuan kebijakan Pendaftaran Tanah lebih lanjutnya kepada lembaga atau instansi Pemerintah yang terkait, misalnya : Badan Pertanahan Nasional, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan instansi pemerintah yang lainnya.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisannya sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan yang berisi uraian tentang : Latar belakang permasalahan, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan pustaka yang berisi uraian tentang pengertian jual beli hak atas tanah, syarat-syarat sahnya jual beli hak atas tanah, obyek jual beli hak atas tanah berikut hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli hak atas tanah, di bab ini juga dijelaskan tentang keberadaan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hal yang mempengaruhi penegakan Hukum Agraria khususnya tentang pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah.

Bab III Metode Penelitian, dalam bab ini dibahas tentang metode pendekatan masalah, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian populasi dan sampel, sumber dan jenis data, instrumen penelitian berikut teknik analisis data.

Bab IV Bab ini berisikan tentang gambaran umum daerah penelitian, pemaparan tentang pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku masyarakat Kabupaten Wonosobo cenderung untuk melakukan

transaksi jual beli hak atas tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dipaparkan pola penyelesaian dari sengketa transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bab V Bab ini berisikan kesimpulan dari pembahasan yang diuraikan dan disertakan pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH

A.1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Seseorang yang memiliki tanah, karena kebutuhan tertentu kadang tanah yang bersangkutan dipindahkan kepada orang lain. Pemindahan hak atas tanah dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar atau lelang. Dari perbuatan hukum tersebut yang sering dilakukan adalah jual beli tanah. Jual beli tanah sering dilakukan oleh warga masyarakat baik di kota maupun di desa.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan secara tegas yang dimaksud dengan transaksi jual beli, adalah :

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan pula :

“Jual beli ini dianggap telah terjadi antara kedua pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun kebendaan itu belum dibayar”

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan :

“Hak milik atas benda yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616”

Dari pengertian tersebut diatas, maka untuk terjadinya transaksi, setelah adanya penyesuaian kehendak atau tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga, yang merupakan unsur pokok dalam transaksi jual beli. Mengenai kata sepakat yang telah dicapai para pihak dalam transaksi, tidak selalu dibuat secara tertulis melainkan dapat juga secara lisan.

Memang pada umumnya di kota-kota besar, persetujuan-persetujuan para pihak dibuat secara tertulis. Dengan maksud dapat mengetahui kejelasan dan kemudahan pelaksanaannya. Sehingga, dapat dimengerti dan dihayati hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Lebih penting lagi, yaitu dalam hal yang menyangkut pembuktian tentang adanya isi dari persetujuan, manakala terjadi kealpaan atau kelalaian dari salah satu pihak. Transaksi jual beli tetap dianggap sah, manakala telah dipenuhi syaratnya, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahkan, perjanjian itu dapat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

membuatnya. Seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya"

Kita melihat, bahwa asas konsensualitas dari transaksi jual beli sama dengan syarat-syarat perjanjian yang terdapat pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengandung suatu asas bahwa, aturan hukum untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat saja, dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat terjadinya kata sepakat atau konsensus, sebagaimana dimaksud diatas. Dari uraian tersebut, kita dapat mengetahui hukum Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menganut Asas Konsensualitas.

Menurut Hukum Adat yang dimaksud dengan transaksi jual beli hak atas tanah adalah adanya atau diperlukannya persetujuan yang berada di antara kedua belah pihak. Akan tetapi yang lebih dipentingkan lagi ialah diperlukannya atau adanya penyerahan hak atas tanah yang menjadi obyek dari transaksi jual beli hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli. Pada saat itu pulalah, pembeli menyerahkan pembayaran harga kepada penjual. Jadi pengertian tersebut berarti konkrit atau nyata, yang mana sebelum ada penyerahan hak atas tanah atau pembayaran

harga maka, transaksi jual beli hak atas tanah dianggap belum pernah terjadi atau belum sah.

Namun, lain halnya dengan pengertian transaksi jual beli hak atas tanah menurut Hukum Perdata Barat. Transaksi jual beli hak atas tanah itu pertama-tama diperlukan, adanya kata sepakat, yang mana harga dari hak atas tanah yang dijual itu belum dibayar tetapi sudah kata sepakat maka, transaksi jual beli hak atas tanah itu dianggap telah sah. Hal tersebut di atas juga senada dengan pendapat Effendi Perangin, yang menyatakan bahwa :⁶

"Transaksi jual beli hak atas tanah itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka sudah mencapai kata sepakat mengenai hak atas tanah yang diperjualbelikan itu serta mengenai harganya, biarpun hak atas tanah itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar"

Jadi pengertian transaksi jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat dan Hukum Perdata Barat pada hakikatnya adalah berbeda. Karena menurut Hukum Adat terjadi transaksi jual beli hak atas tanah adalah berupa penyerahan hak atas tanah dan disertai dengan pembayaran atas sejumlah harga.

⁶ / Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Jilid I Tentang Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta, Rajawali Press, Cetakan IV, 1987, hal.114

Sedangkan menurut Hukum Perdata Barat, terjadinya transaksi jual beli hak atas tanah adalah saat mereka mencapai kata sepakat, walaupun tanpa disertai dengan penyerahan hak atas tanah dan pembayaran atas sejumlah harga.

Ketentuan Hukum Agraria telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dalam Pasal 5 di dalam undang-undang tersebut menyatakan bahwa :

"Hukum Agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agama"

Dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di atas dapat diketahui, bahwa sistem yang dipakai pada hukum agraria kita (Undang-Undang Pokok Agraria) adalah "Sistem Hukum Agraria Adat". Namun, yang akan dipakai adalah Hukum Adat yang telah disempurnakan

Dalam penggunaanya sebagai pelengkap hukum tertulis, norma-norma Hukum Adat menurut Pasal 5 UUPA, juga akan mengalami pemurnian atau *saneering* dari unsur-unsurnya yang tidak asli. Dalam pembentukan Hukum Tanah Nasional yang

digunakan sebagai bahan utama adalah konsepsi dan asas-asasnya.⁷

Dengan melihat uraian di atas, maka transaksi jual beli hak atas tanah itu berpedoman pada Hukum Adat. Dari ketentuan yang ada tersebut, apabila dibandingkan dengan pengertian transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum Adat ternyata pada dasarnya tidak berbeda, karena transaksi jual beli hak atas tanah menurut Hukum Agraria Nasional merupakan perbuatan hukum yang bersifat kontan. Beralihnya atau berpindahnya hak atas tanah itu seketika sejak tanda tangan "Akta Jual Beli" oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pihak-pihak yang bersangkutan dan dua orang saksi.

Hal-hal yang berbeda mengenai pelaksanaan atau teknis pemindahan haknya, menurut Hukum Agraria Nasional dituntut adanya. "tertib Administrasi Pertanahan" terutama yang erat kaitannya dengan "Masalah Pendaftaran Tanah" sehingga hal-hal yang menyangkut hubungan hukumnya dapat dijamin.

Dengan demikian, pengertian transaksi jual beli hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria sama dengan pengertian transaksi jual beli hak atas tanah menurut Hukum

⁷ / Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 1999, hal. 180

Adat. Hanya saja perbedaannya terletak pada tata cara pelaksanaannya. Menurut hukum adat transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan Kepala Desa. Sedangkan menurut Undang-Undang Pokok Agraria transaksi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Setelah Undang-Undang Pokok Agraria yang bersifat unifikasi itu diberlakukan, maka dualisme dalam pengertian jual beli tersebut di atas diakhiri.

Salah satu tujuan dari Undang-Undang pokok Agraria adalah meletakkan dasar unifikasi hukum dan menghapus dualisme. Demikian dengan hak atas tanah, yang sebelumnya ada tanah Barat dan ada tanah adat setelah UUPA hanya dikenal satu macam hak atas tanah yaitu yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak guna Usaha dan lain-lain.

A.2. Syarat-Syarat Sahnya Transaksi Jual Beli

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian. Sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat itu adalah :⁸

1. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya.
Kata sepakat mereka di sini harus diberikan secara bebas. Kata sepakat mungkin dapat disimpulkan karena penipuan, paksaan atau kekerasan. Dalam keadaan ini dapat diadakan pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari

⁸ / A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 1972, hal 9

orang-orang dapat diadakan pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari orang-orang yang berkepentingan.

2. Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian

Di sini orang yang cakap yang dimaksudkan adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin. Tidak termasuk orang-orang yang sakit ingatan atau bersifat pemboros yang karena itu oleh pengadilan diputuskan berada di bawah pengampuan dan seorang perempuan yang masih bersuami. Mengenai yang terakhir ini setelah dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 3 Tahun 1963, maka sejak saat itu seorang perempuan yang masih bersuami telah dapat bertindak bebas dalam melakukan perbuatan hukum serta sudah diperbolehkan menghadap di muka pengadilan tanpa seijin suami.

3. Suatu Hal tertentu.

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sedikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan. Perjanjian mengenai sesuatu barang yang akan diterima kelak (Hasil Panen) diperkenankan. Satu sama lain kalau mengenai barang-barang harus merupakan barang-barang yang ada di dalam perjanjian.

4. Suatu sebab yang Halal.

Dengan syarat ini dimaksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-Undang kesusilaan dan ketertiban umum. Tiap-tiap perjanjian yang dibuat adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat ini. Apabila salah satu syarat atau lebih syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjian itu tidak sah, sehingga akibat-akibat hukumnya sebagaimana dimaksudkan tidak terjadi pula.

Menurut Hukum Perdata Barat, transaksi jual beli adalah merupakan persetujuan. Oleh karena itu, agar suatu persetujuan itu sah, maka harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang yang berlaku.

Untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa ada empat unsur atau empat syarat "*Essentialia*" suatu perjanjian. Yang artinya, jika tanpa ada persyaratan tersebut, maka perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Menurut isi penjelasan dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat ketentuan sebagai berikut :⁹

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Dapat dijelaskan bahwa akibat dari perjanjian yang sah ini adalah pihak terikat untuk melaksanakannya serta para pihak tidak dapat menarik kembali secara sepihak perjanjian itu untuk kepentingan pribadi. Jika ini memang dilakukan akan berakibat gugatan dari pihak yang dirugikan.

⁹ / Subekti Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, hal. 307

Meskipun persetujuan itu dibuat dan telah disepakati bersama dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, tetapi perlu juga kiranya diperhatikan akibat dari persetujuan itu bagi para pihak diluar pembuat persetujuan tersebut. Untuk itu telah dijelaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata sebagai berikut : ¹⁰

“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat membawa rugi pihak-pihak ketiga, tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam Pasal 1317 KUH Perdata”

Dari penjelasan Pasal 1340 KUH Perdata tersebut semakin kuatlah bahwa suatu persetujuan hanyalah mengikat para pihak yang melakukan saja. Tidak termasuk pihak di luar yang melakukan perjanjian baik mengenai hak atau kewajiban atau juga manfaat dari hasil perjanjian itu.

A.3. Hak dan Kewajiban Para Pihak (Penjual dan Pembeli)

Dalam suatu transaksi jual beli hak atas tanah terdapat dua pihak yaitu pihak penjual selanjutnya disebut pihak pertama dan pihak pembeli yaitu selanjutnya disebut pihak kedua. Konsekuensi dari adanya perbedaan kedudukan ini menyebabkan berbeda pula hak dan kewajiban para pihak tersebut.

¹⁰ / Ibid, hal. 67

Hak dari penjual adalah memperoleh pembayaran dari harga pembelian, sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Harga pembelian tersebut berupa sejumlah uang sebagai alat pembayaran yang sah.

Dalam hal ini Subekti menyatakan bahwa :¹¹

“Alat pembayaran tersebut juga bisa berupa mata uang asing asal akan disepakati jual beli hak atas tanah itu terjadi di Indonesia, tetapi tidak harus memakai mata uang Indonesia (rupiah). Namun diperbolehkan para pihak untuk menetapkan dalam bentuk mata uang negara mana saja”

Dalam hal ini penjual mempunyai dua kewajiban yaitu :

1. Menyerahkan hak atas tanah yang diperjualbelikan

Penyerahan hak atas tanah meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas tanah, berupa *yuridis levering*, dalam hal ini dengan perbuatan balik nama (Pasal 616 dan Pasal 618 jo Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Mengenai hal tersebut di atas Subekti menegaskan bahwa :¹²

“Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam tiga pasal yang lalu, untuk langkah selanjutnya yang harus dilakukan adalah dengan memindahkan sebuah “Salinan Akta Otentik” yang lengkap dan/atau “Keputusan” yang bersangkutan ke “Kantor Pendaftaran Tanah dengan membukukannya dalam register”

¹¹ / R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, Cetakan III, 1990, hal. 33

¹² / Ibid, hal. 174

Bersama-sama dengan pemindahan hal tersebut diatas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kotamadya setempat, sebuah salinan akta otentik yang kedua itu, agar penyimpan mencatat di dalamnya, tentang hari pelaksanaan pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan;

2. Kewajiban Menanggung kenikmatan dan ketentraman terhadap gangguan dari pihak ketiga.

K.R.M.T. Tirtodiningrat menyatakan bahwa ;¹³

Penjual wajib menjamin rasa damai dan rasa tentram bagi pembeli terhadap gangguan dari pihak ketiga. Gangguan dari pihak ketiga biasanya disebabkan oleh hal-hal yang ada kaitannya dengan kepemilikan secara ilegal yang telah dilakukan oleh pihak penjual, yang mana oleh orang lain yang merasa dirugikan dapat melakukan penuntutan. Sebagai misalnya hak atas tanah itu diperoleh dari hasil penipuan. Dalam hal demikian maka pihak penjual dapat dituntut oleh pihak pembeli untuk membayar uang ganti rugi. Hal ini sesuai dengan prinsip bahwa penjual harus membayar dan menanggung keamanan atas suatu barang yang menjadi obyek perjanjian itu.;

Adapun kewajiban pembeli membayar harga berupa uang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama dengan penjual. Harga tersebut harus ditetapkan oleh kedua belah pihak.

¹³ / K.R.M.T. Tirtodiningrat, Ikhtisar Hukum Perdata Dan Hukum Dagang, PT. Pembangunan, Cetakan XI, Jakarta, 1981, hal .90

Transaksi jual beli hak atas tanah dapat terjadi apabila antara penjual dan pembeli telah ada kata sepakat tentang obyek dan harganya. Dengan adanya kata sepakat itu, maka terjadilah hubungan hukum antara penjual dan pembeli.

Dari peristiwa inilah, lahir perbuatan hukum yang akan menimbulkan akibat hukum dan menempatkan hak serta kewajiban yang timbal balik antara kedua belah pihak, yaitu pada penjual dan pembeli.

Di dalam Hukum Perdata Barat, kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli timbul setelah adanya kesepakatan kehendak antara kedua belah pihak mengenai obyek dan harga, yang mana diwujudkan dalam suatu pernyataan-pernyataan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli.

Sedangkan pada Undang-Undang Pokok Agraria ataupun Hukum Adat tidak ditentukan secara tegas mengenai kewajiban penjual dan kewajiban pembeli, maka pengertian transaksi jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan tunai (menurut Hukum Adat) dapatlah ditentukan kewajiban penjual. Yaitu menyerahkan hak atas tanah yang diperjualbelikan kepada pembeli. Penyerahan hak atas tanah hendaklah dipertahankan

pula dasar penyerahannya. Dalam hal ini Kartono menyatakan bahwa :¹⁴

"Harus ada alasan untuk memindahkan hak milik, yang dalam hal ini berupa persetujuan. Alasan itu harus berasal dari orang yang berhak berbuat bebas terhadap obyek atau barang tersebut"

Mengenai pertanggungjawaban terhadap hak atas tanah yang telah diperjualbelikan menurut Undang-Undang Pokok Agraria, dianggap telah selesai setelah penjual mengadakan transaksi jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT, penjual akan menanggung secara terbatas hak atas tanah yang diperjualbelikan itu apabila terdapat gangguan dari pihak ketiga. Oleh sebab itu, sebelum mengadakan transaksi jual beli hak atas tanah hendaknya meneliti terlebih dahulu tentang subyek maupun obyeknya (status hak atas tanah) demi kepentingan sendiri. Oleh karena itu, perlu kita lihat pendapat dari Ter Haar Bzn B, menyatakan bahwa :¹⁵

"Di dalam Hukum Adat apabila terjadi transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa sepengetahuan Kepala Desa maka jika timbul perselisihan mengenai hak atas tanah tersebut, maka resikonya ada pada pemilik hak atas tanah tersebut. Kecuali apabila transaksi jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan di hadapan Kepala Desa dan disertai dengan itikad baik. Sedangkan penjual dalam hal adalah orang yang berhak untuk menjual hak atas tanahnya. Dan pembeli masih tetap

¹⁴ / Kartono, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Cetakan III, 1974, Hal. 10-11

¹⁵ / Ter Haar Bzn B, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*, diterjemahkan oleh K.Ng. Soebekti Pusponoto, Pradnya Paramita, Cetakan BI, Jakarta, 1981, hal. 108

dilindungi sebagai yang berhak atas tanah yang akan dibelinya tersebut bersifat mengikat setelah adanya putusan dari Hakim Pengadilan Negeri setempat. Adapun perlindungan yang diberikan oleh Kepala Desa terhadap pembeli hanyalah bersifat sementara saja”.

Di dalam Hukum Perdata Barat. Dicantumkan dengan tegas bahwa, penjual di samping mempunyai kewajiban untuk menyerahkan obyek atau barang yang diperjualbelikan, juga berkewajiban menanggung ketentraman dan kenikmatan dari obyek atau barang yang diperjualbelikan.

A.4. Obyek Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah.

Menurut historis dan logis, bahwa transaksi jual beli itu pada dasarnya merupakan bagian dari salah satu macam perjanjian tukar menukar atau disebut istilah “Barter”. Di dalam perjanjian tukar menukar, obyeknya adalah barang dengan barang atau uang dengan uang. Sedangkan pada transaksi jual beli, obyeknya adalah barang dengan harga. Oleh karena itu dalam transaksi jual beli berhadapan dengan uang.

Apabila kita lihat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, istilah harga tidak mungkin diartikan lain, selain dari alat pembayaran yang sah, yaitu berupa sejumlah uang. Karena jika tidak demikian, sudah barang tentu, tidak akan terjadi transaksi jual beli.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Obyek dari transaksi jual beli hak atas tanah adalah hak atas tanah. Oleh karena itu, sebelum dilakukan transaksi jual beli hak atas tanah, haruslah diketahui terlebih dahulu secara pasti, tentang macam hak atas tanah yang menjadi obyek dari transaksi jual beli hak atas tanah tersebut.

Dalam hal ini, hak atas tanah dapat dibedakan menjadi 4 (empat) :

1. Hak Milik (Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria;
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria);
4. Hak Pakai (Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria);

Untuk hak atas tanah yang telah memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah, dapat diketahui secara pasti mengenai macam hak yang disandangnya dan sekaligus dapat diketahui pula tentang luas dan batas-batasnya, juga mengenai letaknya, seperti yang telah dicantumkan pada surat ukur atau gambar situasi.

Khususnya untuk hak atas tanah yang kepemilikannya berdasarkan Hukum Adat dan terjadi sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria serta sebelum diketahui hak yang disandangnya, maka mengenai hal itu dapat diketahui setelah

adanya penegasan konversi dari Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) Kabupaten/kota setempat. Sedangkan untuk batas-batasnya harus dijelaskan oleh penjual kepada pembeli secara tegas.

Yang berkaitan dengan obyek dari transaksi jual beli hak atas tanah, adalah apakah sebidang tanah yang di atasnya terdapat sebuah bangunan atau tanaman. Itu secara otomatis turut terjual ataukah tidak.

Untuk menjawab permasalahan tersebut, perlu kita perhatikan pendapat dari Sudargo Gautama, sebagaimana yang dikutip oleh Abdurrahman menyatakan bahwa :¹⁶

"Di dalam hukum Adat, dikenal suatu prinsip yang menyatakan adanya asas pemisahan horizontal, bila diterapkan asas yang dianut oleh Hukum Adat maka hak atas tanah yang dijadikan obyek transaksi jual beli tersebut terlepas dari bangunan dan tanaman-tanaman yang berada di atasnya. Kepemilikan hak atas tanah tidak dengan sendirinya harus pula membawa kepemilikan daripada bangunan atau taman yang berada di atas sebidang tanah tersebut"

Sungguhpun menurut Hukum Perdata Barat tidak dikenal adanya prinsip pemisahan horizontal tersebut, namun dalam hal transaksi jual beli hak atas tanah biasanya menanggapi, bahwa

¹⁶ / Sudargo Gautama dalam Abdurrahman, *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria*, Bandung, Alumni, Cetakan VIII, 1980, hal. 108

suatu benda yang tertancap di atas sebidang tanah, merupakan satu kesatuan yang dapat dipisahkan dengan tanahnya.

Sehubungan dengan hal itu, perlu diketahui bahwa transaksi jual beli hak atas tanah itu sebenarnya dapat sekaligus jual beli atas tanah itu, memindahkan bangunan atau tanaman yang berada di atasnya, jika hal tersebut dimungkinkan, atau mungkin sebaliknya bangunan atau tanaman tersebut dapat tetap dibiarkan berada di atas sebidang tanah tersebut atau dalam arti, bahwa bangunan itu memang sengaja untuk dijual kepada pembeli.

Oleh karena itu, dalam transaksi jual beli hak atas tanah harus diperhatikan apakah bangunan atau tanaman yang berada di atasnya itu ikut dijual atau tidak. Jika hal ini tidak disebutkan dengan tegas dan jelas, maka bangunan atau tanaman tersebut ikut dijual pula.

B. TINJAUAN UMUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

B.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah.

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 memberikan definisi tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 37 tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹⁷

Menurut A.P. Parlindungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai suatu lembaga umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan

¹⁷ / Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2000, hal 436

umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.¹⁸

Sedangkan menurut Effendi Perangin menyatakan :
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.¹⁹

Berdasarkan Pasal I Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dapat diketahui macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (Umum) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁸ / A.P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, Mandar Maju, 1989, Bagian 1, hal. 131

¹⁹ / Effendi perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hal 3

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

B.2. Pihak-Pihak Yang dapat Diangkat dan diberhentikan Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Agraria. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus :

- a. Camat atau kepala desa untuk pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat pembuat Akta Tanah sementara.

- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas *resiprositas* sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 6 ditentukan bahwa yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 8, Pejabat Pembuat Akta Tanah berhenti karena :

- a. Meninggal dunia, atau
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, atau
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT, atau
- d. Diberhentikan oleh Menteri.

Untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus berhenti melaksanakan tugas sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa dan Kepala Kantor Pertanahan atau diberhentikan oleh Menteri.

Di samping itu untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di Kabupaten/Kotamadya di luar daerah kerjanya, dapat diangkat kembali menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja kabupaten/kotamadya Daerah Tingkat II tempat kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh. Demikian dinyatakan dalam Pasal 9 PP Nomor 37 Tahun 1998.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 10 dinyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :

- a. Permintaan sendiri
- b. Tidak lagi menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Diangkat menjadi pegawai negeri sipil atau ABRI.

Disamping itu Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena :

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah,
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah karena alasan melakukan Pelanggaran ringan dan dijatuhi hukuman dilakukan setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan kepada Menteri.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk daerah lain daripada daerah kerja semula, apabila formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Selanjutnya dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ditegaskan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diberhentikan dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat. Pemberhentian sementara tersebut berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

B.3. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Effendi Perangin, tugas PPAT ialah :²⁰

1. Menbuat akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961.
2. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum itu mengajukan permohonan izin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak sebagai yang disebut dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

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

- a. Jual beli

²⁰ / Ibid, hal 6

- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan :

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

Sehubungan dengan tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

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

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah memenuhi syarat sebagai akta otentik karena dibuat oleh Pejabat Umum yang mempunyai daerah kerja tertentu dan menurut bentuk yang ditetapkan, sehingga akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai tanda bukti yang sempurna telah dilakukannya perbuatan hukum dijadikan dasar pendaftaran tanah.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sebagai tanda bukti, yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta tersebut. Jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.

Akta otentik boleh dipercaya bukan karena dibuat oleh Notaris dan atau pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi oleh sebab orang yang membuatnya mutlak dapat dipercaya.²¹ Jadi kalau

²¹ / Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakrta, Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 27

kita berhadapan dengan Notaris/PPAT, kita berhadapan dengan orang yang boleh dipercaya.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pejabat pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Begitu juga dalam penjelasan Pasal tersebut dinyatakan pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.

Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam ayat (2), yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum.

Menurut Effendi Perangin Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban antara lain : ²²

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya yang contohnya dilampirkan pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961.
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 19 ditentukan, dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi, Bupati/Walikotamadya , Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

Pejabat pembuat Akta Tanah harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memasang Papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri. Demikian ditentukan dalam Pasal 20 PP nomor 37 tahun 1998.

²² / Effendi Perangin, Op Cit, hal. 7

Selanjutnya dalam Pasal 21 Nomor 24 tahun 1997 ditentukan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, semua jenis akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwin. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

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

Setiap lembar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah asli yang disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya.

Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta itu dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta. Demikian ditentukan dalam Pasal 25 PP Nomor 37 tahun 1998.

Dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membuat satu daftar untuk semua kata yang dibuatnya. Buku daftar Akta pejabat pembuat Akta Tanah diisi setiap hari kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan tinta yang diparaf oleh pejabat pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

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

Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dilaksanakan oleh Menteri dalam hal ini Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan. Demikian ditentukan dalam Pasal 33 Peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998.

B.4. Wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya.²³

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 dalam Pasal 12 ditegaskan bahwa :

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

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

²³ / Ibid, hal 4

kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Pemilihan daerah kerja tersebut berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya UU pembentukan kabupaten/kotamadya yang baru. Demikian ditentukan dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.

Dalam Pasal 14 peraturan pemerintah nomor 37 Tahun 1998 ditentukan bahwa formasi Pejabat pembuat Akta Tanah ditetapkan oleh Menteri. Apabila formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk suatu daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk suatu daerah kerja Pejabat Akta Tanah sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Menteri yang dimaksud yaitu Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten/Kotamadya.

Untuk Kabupaten/Kotamadya yang jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanahnya termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara sama atau lebih besar dari Formasi PPAT yang ditetapkan, dinyatakan sebagai daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT. Di Kabupaten/Kotamadya yang sudah merupakan daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT,

apabila terjadi penggantian Camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT.

Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1999 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan 30 Maret 1999, ditegaskan :

“Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor faktor sebagai berikut :

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah yang bersangkutan
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya
- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan”

Dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 tahun 1999 dinyatakan bahwa Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPATnya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara, dan untuk penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat

terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Menurut Effendi Perangin, jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sampai ia berhenti menjadi Camat dari Kecamatan itu, penggantinya tidak lagi menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.²⁴

B.5. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat dan menerbitkan "Akta Peralihan Hak Atas Tanah", harus dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat dan menerbitkan "Akta Peralihan Hak Tanah", harus memperhatikan terlebih dahulu mengenai "Sertipikat Hak Atas Tanah" yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah terdaftar, akan tetapi belum memiliki "Sertipikat Hak Atas Tanah", maka sebagai penggantian dari "Sertipikat Hak Atas Tanah" yang

²⁴ / Ibid, hal. 5

belum diterbitkan tersebut, adalah "Surat Keterangan Pendaftaran Hak Atas Tanah" yang dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kota setempat, yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki "Sertipikat Hak Atas Tanah"

Apabila hak atas tanah tersebut sama sekali belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah (Kepala Desa) setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan "Surat Keterangan Hak Milik" yang diketahui oleh Camat setempat. Mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib bersumpah;
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam "Buku Hak Atas Tanah" dan dicantumkan pada "Sertipikat Hak Atas Tanah" yang bersangkutan;
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyelenggarakan suatu "Daftar Akta-akta" yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang ditentukan dalam ;

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan pejabat yang mengawasinya;
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam setiap bulannya wajib menyampaikan "Laporan" yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (Kepala Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kota setempat. Kemudian Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kepala Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kota setempat tersebut melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kepala Kantor Wilayah Pertanahan) Propinsi setempat;
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak, dalam hal pengajuan "Ijin permohonan Peralihan Hak" atau "Ijin Penegasan Konversi" menurut aturan yang ditentukan.

Selain itu terdapat pula larangan-larangan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk membuat dan menerbitkan "Akta Peralihan Hak Atas Tanah" belum jelas status haknya. Jadi dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, apabila hal-hal sebagai berikut :

- a. Hak atas tanah dalam sengketa;
- b. Hak atas tanah dalam sitaan;
- c. Tanah yang dikuasai oleh negara;
- d. yang mengalihkan hak ternyata bukan pemilik yang sebenarnya.

C. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum

Pada masyarakat yang sedang membangun seperti Indonesia, perubahan dibidang hukum akan mempengaruhi terhadap bidang-bidang kehidupan lainnya, begitu juga sebaliknya. Oleh karena itu, fungsi hukum di satu pihak dapatlah dipergunakan sebagai sarana untuk mengubah masyarakat agar lebih baik, dan dilain pihak untuk mempertahankan susunan masyarakat yang telah ada serta mengesahkan perubahan-perubahan yang telah terjadi dimasa lalu.²⁵

Di dalam masyarakat yang sedang dalam masa peralihan seperti Indonesia ini, tentunya nilai-nilai yang ada mengalami proses perubahan pula. Dengan demikian di dalam masyarakat yang ada dmengalami proses perubahan pula. Dengan demikian di dalam masyarakat yang sedang melaksanakan pembangunan, proses perubahan tidak hanya mengenai hal-hal yang bersifat

²⁵ / Supriadi dalam Lili Rasyidi dan B Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Mazhab dan Refleksinya*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 1994, hal. 75

fisik, tetapi juga nilai-nilai yang dianut selalu berkaitan dengan sikap dan sifat dari orang-orang terlibat di dalam masyarakat yang sedang membangun.

C.F.G Sunaryati Hartono menyatakan bahwa hukum dalam pembangunan mempunyai 4 (empat) fungsi yaitu : ²⁶

1. Hukum sebagai sarana pemeliharaan ketertiban dan keamanan ;
2. Hukum sebagai sarana pembangunan;
3. Hukum sebagai sarana penegakan keadilan;
4. Hukum sebagai sarana pendidikan masyarakat.

Mochtar Kusumaatmadja yang diilhami oleh Roscou Pound dengan teori yang dikenal dengan *law as tool of social engineering* memperkenalkan konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat di Indonesia.

Di Indonesia fungsi hukum di dalam pembangunan adalah sebagai sarana pembaharuan masyarakat. Hal ini didasarkan pada anggapan bahwa adanya ketertiban di dalam pembangunan merupakan sesuatu yang dipandang penting dan sangat diperlukan. Di samping itu hukum sebagai tata kaidah dapat berfungsi sebagai sarana untuk menyalurkan arah kegiatan warga masyarakat ke tujuan yang dikehendaki oleh perubahan terencana tersebut. Sudah tentu fungsi tersebut di atas

²⁶ / C.F.G, Sunaryati Hartono, *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*, Jakarta, BPHN dan CV Trimitra Mandiri, 1999, hal. 10.

seyogyanya dilakukan di samping hukum sebagai syarat sistem pengendalian sosial.²⁷

Hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat di dasarkan atas anggapan bahwa terdapat keteraturan dan ketertiban dalam usaha pembangunan. Pembaharuan itu merupakan sesuatu yang diinginkan dan di pandang mutlak perlu. Selain itu kaidah-kaidah atau peraturan hukum tersebut berfungsi sebagai alat pengatur atau sarana pembangunan yang menuntun masyarakat ke arah tujuan yang dikehendaki oleh pembangunan.

Akan tetapi dalam beberapa kenyataan peraturan atau kebijakan hukum yang dibuat oleh pemerintah tidak berjalan sesuai dengan keinginan dan tujuan yang ingin dicapai. Kenyataan yang demikian disebabkan karena hukum tidak akan dapat berjalan atau berfungsi dengan sendirinya tanpa ditunjang oleh kondisi sosial, politik, ekonomi dan budaya masyarakat.

Persoalan yang menyangkut mengenai berfungsinya hukum dalam masyarakat tidak terlepas dari kenyataan apakah hukum tersebut benar-benar berlaku atau tidak. Teori-teori hukum memaparkan tiga hal tentang berlakunya hukum sebagai kaidah, yaitu :²⁸

²⁷ / Mochtar Kusumaatmaja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung, Bina Cipta, 1976, hal. 9

²⁸ / Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia Press, 1983, hal. 13

1. Kaidah hukum berlaku secara yuridis apabila penentuannya didasarkan atas kaidah yang tinggi telah ditetapkan (Hans Kelsen), atau menurut cara yang telah ditetapkan (W. Zevenbergen), atau apabila menunjukkan hubungan keharusan antara suatu kondisi dan akibatnya (Logemenn);
2. Kaidah hukum berlaku secara sosiologis apabila kaidah tersebut efektif, artinya dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun tidak diterima oleh warga masyarakat (teori kekuasaan), atau karena kaidah tadi berlaku diterima dan diakui oleh masyarakat (teori pengakuan).
3. Kaidah hukum tersebut berlaku secara filosofis, artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi.

Selanjutnya dikatakan pula bahwa berfungsinya hukum melibatkan beberapa faktor, yaitu : ²⁹

1. Kaidah hukum atau peraturan itu sendiri harus sistematis, tidak bertentangan baik secara vertikal maupun secara horizontal, dan dalam pembuatannya harus disesuaikan dengan persyaratan yuridis yang telah ditentukan.
2. Penegak hukum haruslah mempunyai pedoman berupa peraturan yang tertulis yang menyangkut ruang lingkup tugasnya dengan menentukan batas-batas kewenangan dalam pengambilan kebijaksanaan. Dan yang paling penting, adalah kualitas petugas memainkan peranan penting dalam fungsinya hukum.
3. Adanya fasilitas yang diharapkan dapat mendukung pelaksanaan kaidah hukum yang telah ditetapkan. Fasilitas di sini terutama sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung untuk mencapai tujuan.
4. Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup peraturan tersebut.

²⁹ / Ibid, hal 14-18

Kemudian Esmi Warassih dalam pidato pengukuhan yang berjudul "*Pemberdayaan Masyarakat dalam Mewujudkan Tujuan Hukum*" mengatakan bahwa dalam menegakan hukum dalam kehidupan masyarakat, memerlukan peran serta aktif dari masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena itu, pembentukan aturan-aturan hukum harus berpedoman pada norma-norma yang hidup dalam masyarakat.³⁰

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut di atas dapatlah ditarik suatu kesimpulan sementara, bahwa masalah pokok daripada penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya, Faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada isi faktor-faktor tersebut. Faktor-faktor tersebut, adalah sebagai berikut :

1. Faktor hukumnya sendiri, dibatasi pada Undang-Undang saja.
2. Faktor penegak hukum, yakni fihak-fihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum

³⁰ / Esmi Warassih, Puji Rahayu, *Pemberdayaan Masyarakat Dalam Mewujudkan Tujuan Hukum (Proses Penegakan Hukum dan Persoalan Keadilan)*, Pidato Pengukuhan, FH UNDIP, 14 April 2001

4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor tersebut di atas saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, serta juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum.³¹

³¹ / Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta , PT. Raja Grafindo Persada, 1993, hsl. 5-6

BAB III

METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*. Pada penelitian hukum sosiologis, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap dalam masyarakat. Kalaupun penelitian hukum sosiologis hendak mengadakan pengukuran terhadap peraturan perundang-undangan tertentu mengenai efektivitasnya, maka definisi-definisi operasional dapat diambil dari peraturan perundang-undangan tersebut.³²

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Biasanya penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survei.³³ Lebih

³² / Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hal. 52- 53

³³ / Altherton & Klemmack dalam Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999, hal. 63

jauh penelitian ini berusaha untuk menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan-temuan di lapangan.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di wilayah Kabupaten Wonosobo. Kabupaten Wonosobo secara administratif dibagi menjadi 14 kecamatan terdiri dari 236 desa dan 28 kelurahan.

Dari tiap-tap kecamatan yang terpilih diambil 3 desa secara random juga, secara keseluruhan ada 9 desa terpilih. Lokasi penelitian yang terdiri dari 3 kecamatan dan 9 desa itu rinciannya adalah sebagai berikut :

1. Kecamatan Kretek diambil 3 desa dari 21 desa yaitu :
 1. Desa Candimulyo
 2. Desa Candiyanan
 3. Desa Wringinanom
2. Kecamatan Watumalang diambil 3 desa dari 16 desa yaitu :
 1. Desa Limbangan
 2. Desa Gondang
 3. Desa Bumiroso
3. Kecamatan Leksono diambil 3 desa dari 14 desa yaitu :
 1. Desa Sawangan
 2. Desa Selokromo
 3. Desa Leksono

4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti.³⁴ Populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang terkait dalam pelaksanaan melakukan jual beli hak atas tanah tanpa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Wonosobo.

Sampel adalah bagian dari populasi yang merupakan sumber data yang akan diteliti mewakili populasi. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan *purposive sampling*, yang artinya sampel telah ditentukan dahulu berdasarkan obyek yang akan diteliti.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro berpendapat bahwa dalam prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.³⁵

Berdasarkan pendapat tersebut maka yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah : 3 (tiga) Kecamatan yang masing-masing kecamatan terdiri dari 3 (tiga) desa dan tiap-tiap desa diambil 10 penduduk yang menjadi sampel dalam melakukan jual beli hak atas tanah tanpa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain masyarakat terdapat juga beberapa nasaumber yang lain yaitu : Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Wonosobo, Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo, Camat/PPAT, Kepala Desa.

³⁴ / Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1988, hal. 44

³⁵ / Ibid, hal. 14

5. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, Sedangkan data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.³⁶

Ronny Hanitijo Soemitro, membagi jenis dan sumber data atas data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer berupa : norma dasar Pancasila, UUD 1945, Undang-Undang, yurisprudensi dan Traktat dan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai peraturan organiknya. Bahan hukum sekunder berupa : rancangan peraturan perundang-undangan, buku-buku hasil karya para sarjana dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dan bahan hukum tertier berupa bibliografi dan indeks komulatif.³⁷

³⁶ / Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjau Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 12

³⁷ / Soemitro, Ronny Hanitiji, Op.,Cit. Hal. 53

Dalam penelitian ini yang dijadikan data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dengan informan yaitu Kepala Kantor Badan Pertanahan Wonosobo, ketua Pengadilan Negeri Wonosobo, Camat/PPAT dan Kepala Desa.

Sedangkan data sekunder yang berupa bahan hukum primer, yaitu meliputi :

1. Garis-Garis Besar Haluan Negara 1999-2004 (Tap. MPR No.IV/MPR/1999);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;
4. Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;
5. Undang-Undang Nomor : 21 Tahun 1997 Tentang Perolehan Hak Atas Tanah;
6. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintah Daerah;
7. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

8. Peraturan Pemerintah Nomor : 34 Tahun 1997 Tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan;
9. Peraturan Pemerintah Nomor : 35 Tahun 1997 Tentang Pengenaan Tarif Bea perolehan Hak Atsa Tanah dan Bangunan Karena Hibah Wasiat;
10. Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1996 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
11. Keputusan Presiden Nomor : 10 Tahun 2001 Tentang pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan :
12. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor :24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk data sekunder yang berupa bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan.

6. Teknik Pengumpulan Data

Instrumen penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.³⁸

³⁸ / S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Bandung, Tarsito, 1992, hal. 9

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan dengan cara :

- a. wawancara, baik secara terstruktur maupun tak terstruktur.

Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Materi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban informan dan situasi yang berlangsung.

- b. Studi Dokumentasi yang dimaksud dengan Studi Dokumentasi adalah usaha untuk mencari data dari bahan dokumen. Bahan dokumen yang diambil dalam penelitian ini, adalah dokumen-dokumen dari Kantor Pengadilan Negeri Wonosobo, Kantor Desa serta yang ada kaitannya dengan pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

7. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Dalam mengecek keabsahan atau validitas data menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi menurut S. Nasution adalah bahwa data atau informasi dari satu pihak harus dicek kebenarannya dengan cara memperoleh data itu dari sumber lain, misalnya dari pihak kedua, ketiga dan seterusnya dengan menggunakan metode yang berbeda-beda. Tujuannya ialah

membandingkan informasi tentang hal yang sama yang diperoleh dari berbagai pihak, agar ada jaminan tentang tingkat kepercayaan data. Cara ini juga mencegah bahaya-bahaya subyektif.³⁹

Sanafiah Faisal mengatakan triangulasi merupakan salah satu cara menentukan standar kredibilitas data yang diperoleh melalui suatu metode penelitian dan dari suatu sumber juga dapat dichek dengan data yang diperoleh melalui metode lain dan dari sumber lainnya, atau *triangulation*.

Sedangkan triangulasi menurut Lexy J. Moleong adalah teknik pemeriksaan data dengan memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau pembanding terhadap data itu. Tehnik triangulasi yang paling banyak digunakan ialah pemeriksaan melalui sumber lain. Triangulasi melalui sumber lain dilakukan dengan cara.⁴⁰

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

³⁹ / Ibid, hal. 10

⁴⁰ / Patton dalam Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Cet. Ke 11, Bandung, 1999, hal. 179

Triangulasi dengan metode terdapat dua strategi yaitu :

1. Pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa tehnik pengumpulan data;
2. Pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama.

8. Analisis Data

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

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisi, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴¹

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

⁴¹ / Soerjono Soekanto, Op. Cit. Hal 12

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁴² Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

⁴² / H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998, hal. 37

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

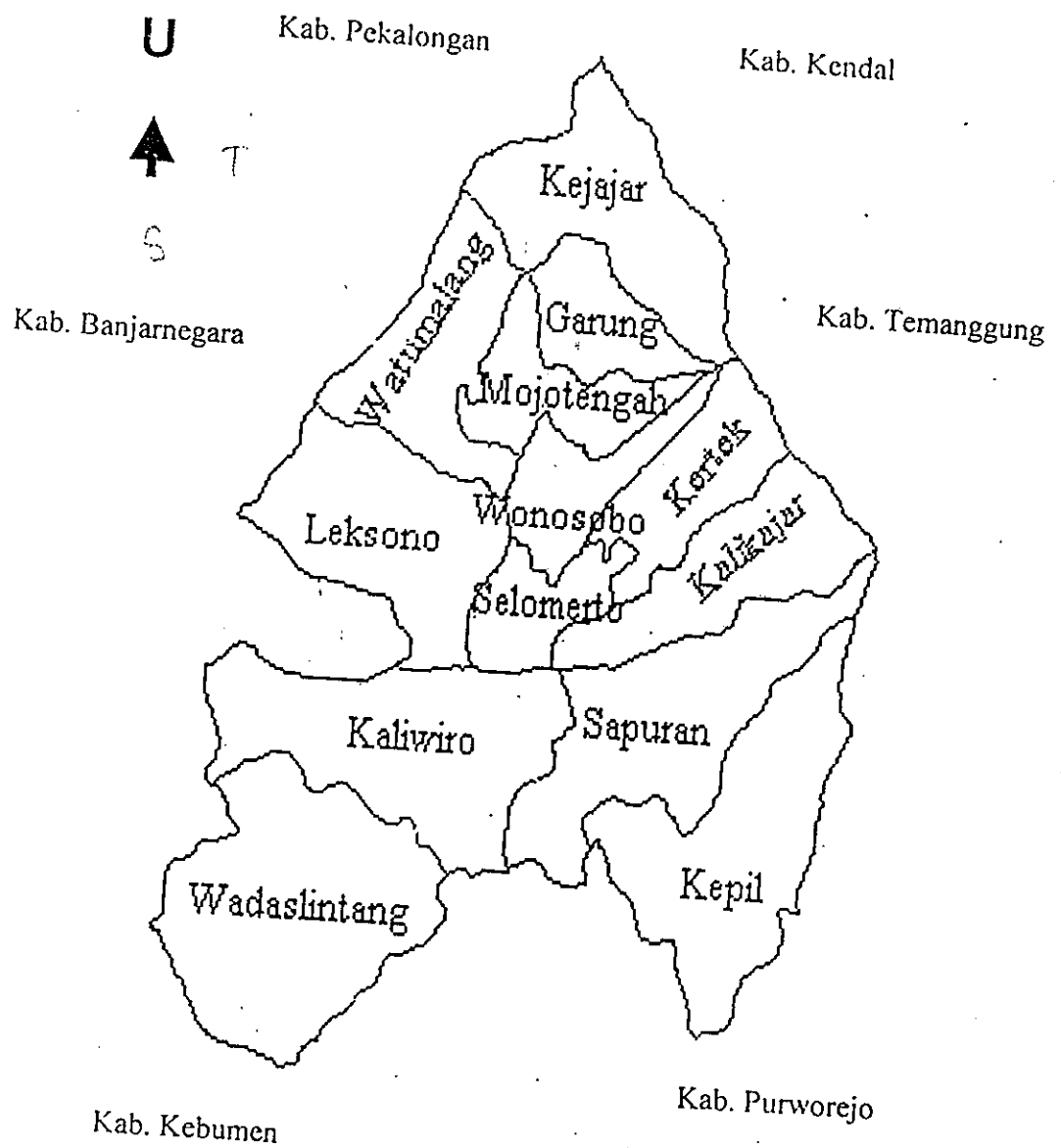
A. Gambaran Umum Kabupaten Wonosobo

Secara geografis kabupaten Wonosobo terletak antara $7^{\circ} 11'$ dan $7^{\circ} 36'$ Lintang Selatan, $109^{\circ} 43'$ dan $110^{\circ} 04'$ Bujur Timur. Kabupaten Wonosobo berjarak 120 Km dari ibukota Propinsi Jawa Tengah dan 520 Km dari ibukota negara (Jakarta) dengan ketinggian berkisar antara 270 meter sampai dengan 2.250 meter di atas permukaan laut.

Secara administratif Kabupaten Wonosobo termasuk ke dalam wilayah Propinsi Jawa Tengah. Kabupaten Wonosobo terletak :

- Sebelah Utara : Kabupaten Kendal dan Batang
- Sebelah Timur : Kabupaten Temanggung dan
Magelang
- Sebelah Selatan : Kabupaten Kebumen dan
Kabupaten Purworejo
- Sebelah Barat : Kabupaten Banjarnegara dan
Kabupaten Kebumen

PETA KABUPATEN WONOSOBO

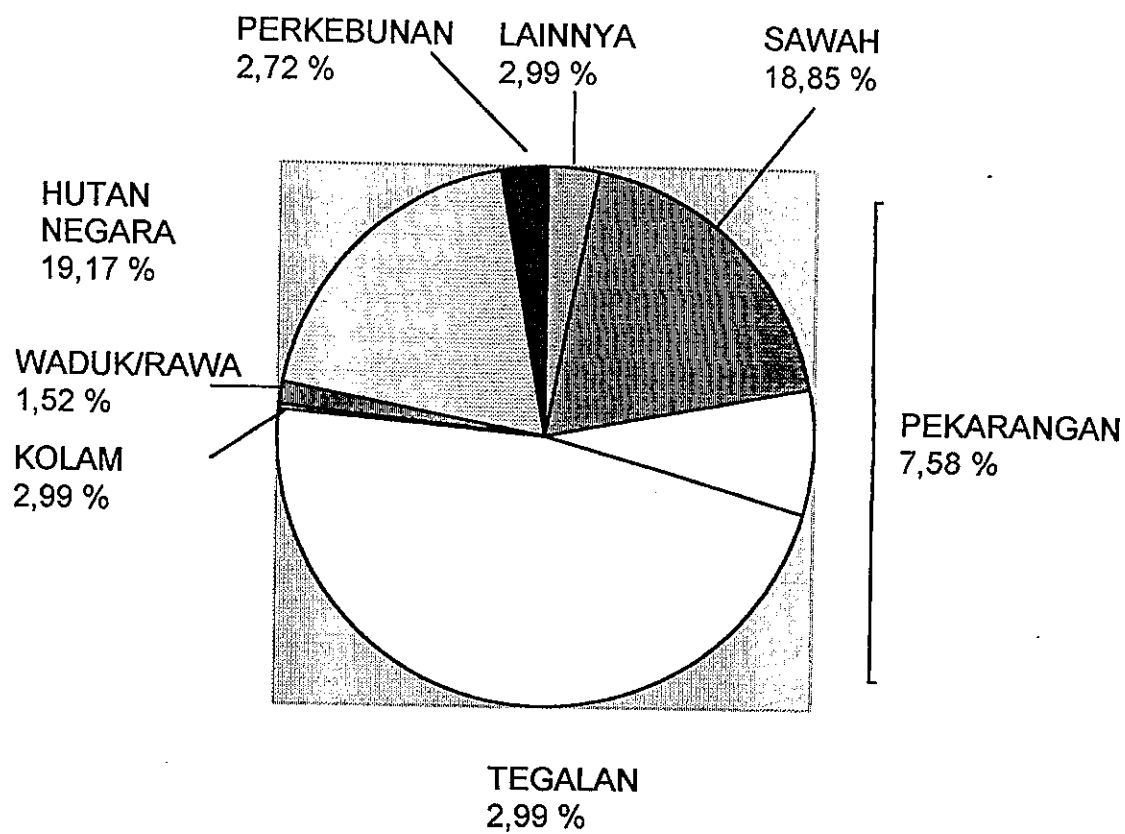


Luas wilayah Kabupaten Wonosobo adalah 98.468 hektare. Kabupaten Wonosobo dibagi menjadi 14 Kecamatan, terdiri dari 236 desa dan 28 Kelurahan. Adapun 14 Kecamatan tersebut adalah :

1. Wadaslintang
2. Kepil
3. Sapuran
4. Kaliwiro
5. Leksono
6. Sukoharjo
7. Selomerto
8. Kalikajar
9. Kertek
10. Wonosobo
11. Watumalang
12. Mojotengah
13. Garung
14. Kejajar

Pemanfaatan tanah oleh masyarakat setempat dimanfaatkan untuk berbagai jenis kepentingan, dapat dilihat dari Grafik :

Grafik 1



A.1. Gambaran Umum Kecamatan Kertek

Kecamatan Kertek adalah salah satu dari 14 kecamatan yang terdapat di Kabupaten Wonosobo yang merupakan daerah pegunungan dan beriklim dingin. Secara geografis kecamatan Kertek berbatasan dengan :

- a. Sebelah Selatan dengan Kecamatan Selomerto
- b. Sebelah Utara dengan Kabupaten Temanggung
- c. Sebelah Timur dengan Kecamatan Kalikajar
- d. Sebelah Barat dengan Kecamatan Wonosobo

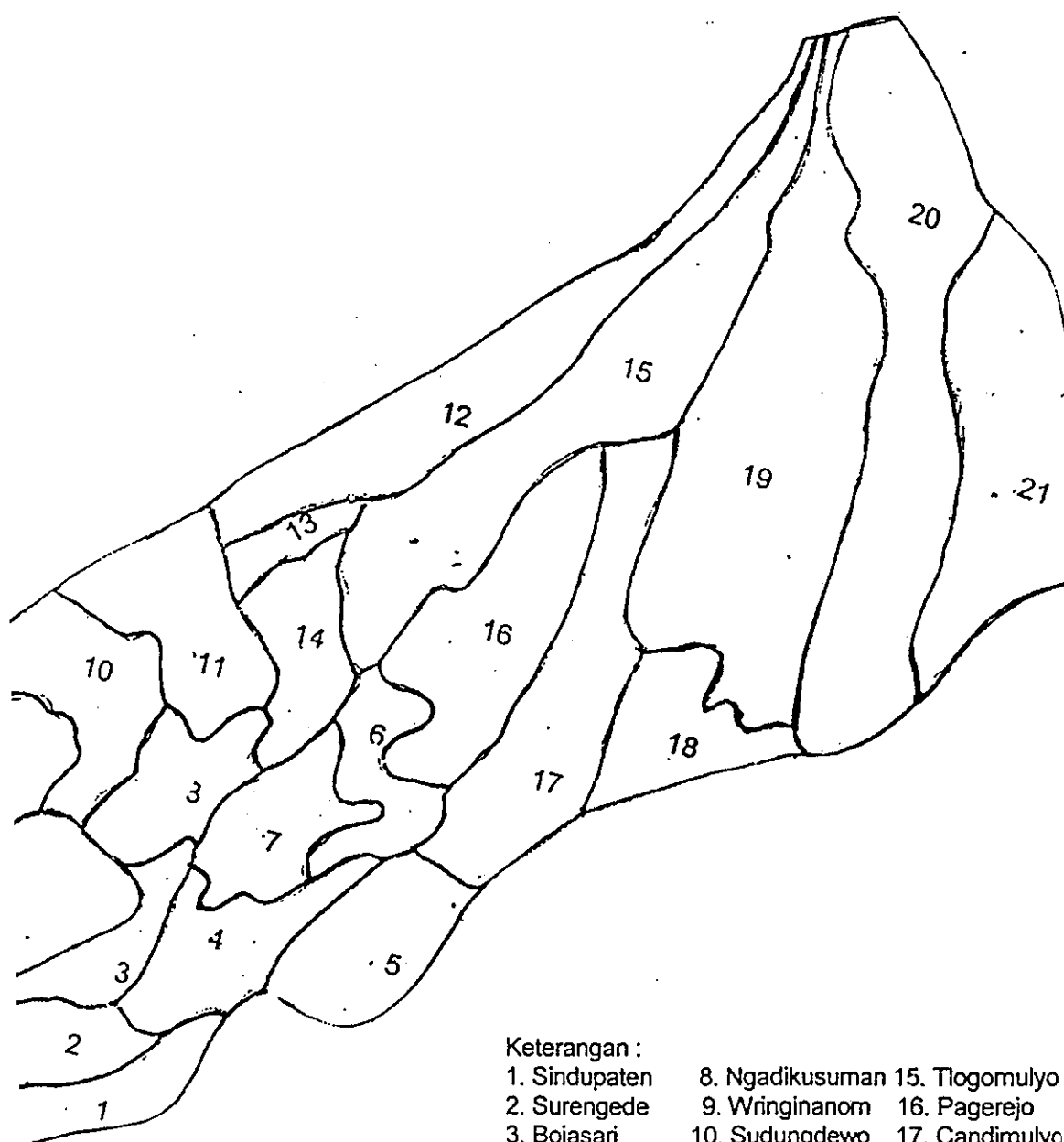
Pusat pemerintahan kecamatan Kertek berjarak 8 km dari ibukota Kabupten Wonosobo.

Luas Wilayahnya 6.214.365 Ha yang terdiri dari 2 Kelurahan dan 19 desa, antara lain : Sindupaten, Surengede, Bojasari, Kertek, Sumberdalem, Purwojati, Karangluhur, Ngadikusuman, Wringinanom, Sudungdewo, Bejiarum, Damarkasih, Banjar, Tlogodalem, Tlogomulyo, Pagerejo, Candimulyo, Purbosono, Candiyan, Kapencar, Reco.

Penduduk Kecamatan Kertek menurut hasil registrasi tahun 2002 adalah 74.006 jiwa.⁴³

⁴³ / Hasil Wawancara dengan Camat Kertek tanggal 16 Oktober 2003

PETA WILAYAH KECAMATAN KERTEK



Keterangan :

- | | | |
|----------------|-----------------|----------------|
| 1. Sindupaten | 8. Ngadikusuman | 15. Tlogomulyo |
| 2. Surengede | 9. Wringinanom | 16. Pagerejo |
| 3. Bojasari | 10. Sudungdewo | 17. Candimulyo |
| 4. Kertek | 11. Bejarum | 18. Purbosono |
| 5. Sumberdalem | 12. Damarkasih | 19. Candiysar |
| 6. Purwojati | 13. Banjar | 20. Kapencar |
| 7. Karangluhur | 14. Tlogodalem | 21. Reco |

A.1.1. Desa Candimulyo

Desa Candimulyo adalah salah satu desa yang terletak di Kecamatan Kertek, dengan batas wilayah :

- Utara : Desa Tlogomulyo
- Timur : Desa Candiyan dan
Desa Purbosono
- Selatan : Kabupaten Kalikajar
- Barat : Desa Purwojati dan Desa
Pagerejo

Luas wilayah 4.130 Km², yang terbagi menjadi 4 dukuh dan 4 dusun. Pemanfaatan tanah yang ada di desa tersebut, oleh masyarakat setempat dimanfaatkan untuk berbagai jenis kepentingan .

Jumlah Penduduk yang bertempat tinggal di Desa Candimulyo, sampai dengan tahun 2002 berjumlah 5.120 jiwa, yang terdiri dari penduduk perempuan sebanyak 1.618 jiwa, dan penduduk laki-laki sebanyak 2.504 jiwa. Jadi disini penduduk yang berjenis kelamin laki-laki lebih banyak dari pada dari yang berjenis kelamin perempuan.⁴⁴

Tabel A.1. Tingkat Pendidikan Formal Masyarakat Desa Candimulyo

NO	TINGKAT PENDIDIKAN FORMAL	JUMLAH
1	Tidak Tamat SD	1429
2	Tamat SD	1583
3	Tamat SLTP	157
4	Tamat SLTA	81
5	Tamat Penguruan Tinggi	11
JUMLAH		3261

Sumber Data Sekunder : Dari Kantor Desa Candimulyo Tahun 2002

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk yang mempunyai pendidikan terakhir sampai pada tamat SD dan sederajatnya memiliki jumlah yang paling besar.

Menurut keterangan : Kepala Desa Candimulyo dapat diketahui, bahwa jumlah penduduk yang tidak mengenyam bangku pendidikan formal tersebut, sebagian besar terdiri dari penduduk yang mempunyai usia lanjut.⁴⁵

⁴⁴ / Hasil wawancara dengan Kepala Desa Candimulyo tanggal 14 Oktober 2003

⁴⁵ / Hasil wawancara dengan Kepala Desa Candimulyo tanggal 16 Oktober 2003

Tabel A.2. Komposisi Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian di Desa Candimulyo

No	JENIS MATA PENCAHARIAN	JUMLAH (JIWA)
1	Petani Sendiri	847
2	Buruh Tani	319
3	Nelayan	-
4	Pedagang	298
5	Industri	97
6	Bangunan	163
7	Angkutan	57
8	PNS/ABRI	13
9	Pensiunan	4
10	Lain-lain	118
	J U M L A H	2184

Sumber Data Sekunder : Dari Kantor Desa Candimulyo Tahun 2002

A.1.2. Desa Candiyan

Desa Candiyan adalah salah satu desa yang terletak di Kecamatan Kertek, dengan batas wilayah :

- Utara : Desa Tlogomulyo
- Timur : Desa Kapencar desa
Reco
- Selatan : Desa Purbosono
- Barat : Desa Tlogomulyo
Pagerejo

Luas wilayah 8,088 Km², yang terbagi menjadi 4 dukuh dan 4 dusun. Pemanfaatan tanah yang ada di desa tersebut, oleh masyarakat setempat dimanfaatkan untuk berbagai jenis kepentingan .

Jumlah Penduduk yang bertempat tinggal di Desa Candiyan, sampai dengan tahun 2002 berjumlah 3.849 jiwa, yang terdiri dari penduduk perempuan sebanyak 1.697 jiwa, dan penduduk laki-laki sebanyak 1.978 jiwa. Jadi disini penduduk yang berjenis kelamin laki-laki lebih banyak dari pada yang berjenis kelamin perempuan.

Tabel A.3. Tingkat Pendidikan Formal Masyarakat Desa Candiyan

NO	TINGKAT PENDIDIKAN FORMAL	JUMLAH
1	Tidak Tamat SD	1087
2	Tamat SD	1244
3	Tamat SLTP	84
4	Tamat SLTA	23
5	Tamat Penguruan Tinggi	3
J U M L A H		2.441

Sumber Data Sekunder : Dari Kantor Desa Candiyan Tahun 2002

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk yang mempunyai pendidikan terakhir sampai pada tamat SD dan sederajatnya memiliki jumlah yang paling besar.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Candiyan dapat diketahui, bahwa jumlah penduduk yang tidak mengenyam bangku pendidikan formal tersebut, sebagian besar terdiri dari penduduk yang mempunyai usia lanjut.⁴⁶

Tabel A.4. Komposisi Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian di Desa Candiyan

No	JENIS MATA PENCAHARIAN	JUMLAH (JIWA)
1	Petani Sendiri	760
2	Buruh Tani	313
3	Nelayan	-
4	Pedagang	109
5	Industri	108
6	Bangunan	48
7	Angkutan	21
8	PNS/ABRI	6
9	Pensiunan	4
10	Lain-lain	118
	J U M L A H	1487

Sumber Data Sekunder : Dari Kantor Desa Candiyan Tahun 2002

A.1.3. Desa Wringinanom

Desa Wringinanom adalah salah satu desa yang terletak di Kecamatan Kertek, dengan luas wilayah 1,200 Km², yang terbagi menjadi 2 dukuh dan 2 dusun. Pemanfaatan tanah yang ada di desa tersebut, oleh masyarakat setempat dimanfaatkan untuk berbagai jenis kepentingan .

⁴⁶ / Hasil wawancara dengan Kepala Desa Candiyan tanggal 15 Oktober 2003

Jumlah Penduduk yang bertempat tinggal di Desa Wringinanom, sampai dengan tahun 2002 berjumlah 2.137 jiwa, yang terdiri dari penduduk perempuan sebanyak 1.088 jiwa, dan penduduk laki-laki sebanyak 1.049 jiwa. Jadi disini penduduk yang berjenis kelamin perempuan lebih banyak dari pada dari yang berjenis kelamin laki-laki, berbeda dengan penduduk desa Candimulyo dan Candiyan.⁴⁷

Tabel A.5. Tingkat Pendidikan Formal Masyarakat Desa Wringinanom

NO	TINGKAT PENDIDIKAN FORMAL	JUMLAH
1	Tidak Tamat SD	282
2	Tamat SD	992
3	Tamat SLTP	208
4	Tamat SLTA	158
5	Tamat Penguruan Tinggi	33
J U M L A H		1.673

Sumber Data Sekunder : Dari Kantor Desa Wringinanom Tahun 2002

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk yang mempunyai pendidikan terakhir sampai pada tamat SD dan sederajatnya memiliki jumlah yang paling besar.

⁴⁷ / Hasil wawancara dengan Kepala Desa Wringinanom tanggal 17 Oktober 2003

**Tabel A.6. Komposisi Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian di
Desa Wringinanom**

No	JENIS MATA PENCAHARIAN	JUMLAH (JIWA)
1	Petani Sendiri	280
2	Buruh Tani	173
3	Nelayan	-
4	Pedagang	158
5	Industri	29
6	Bangunan	66
7	Angkutan	41
8	PNS/ABRI	50
9	Pensiunan	10
10	Lain-lain	129
	J U M L A H	936

Sumber Data Sekunder : Dari Kantor Desa Wringinanom Tahun 2002

A.2. Gambaran Umum Kecamatan Watumalang

Di Kabupaten Wonosobo, Kecamatan Watumalang terletak di bagian barat laut dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Kecamatan Kejajar dan
Kabupaten Banjarnegara
- Sebelah Timur : Kecamatan Mojotengah
- Sebelah Selatan : Kecamatan Leksono
- Sebelah Barat : Kabupaten Banjarnegara

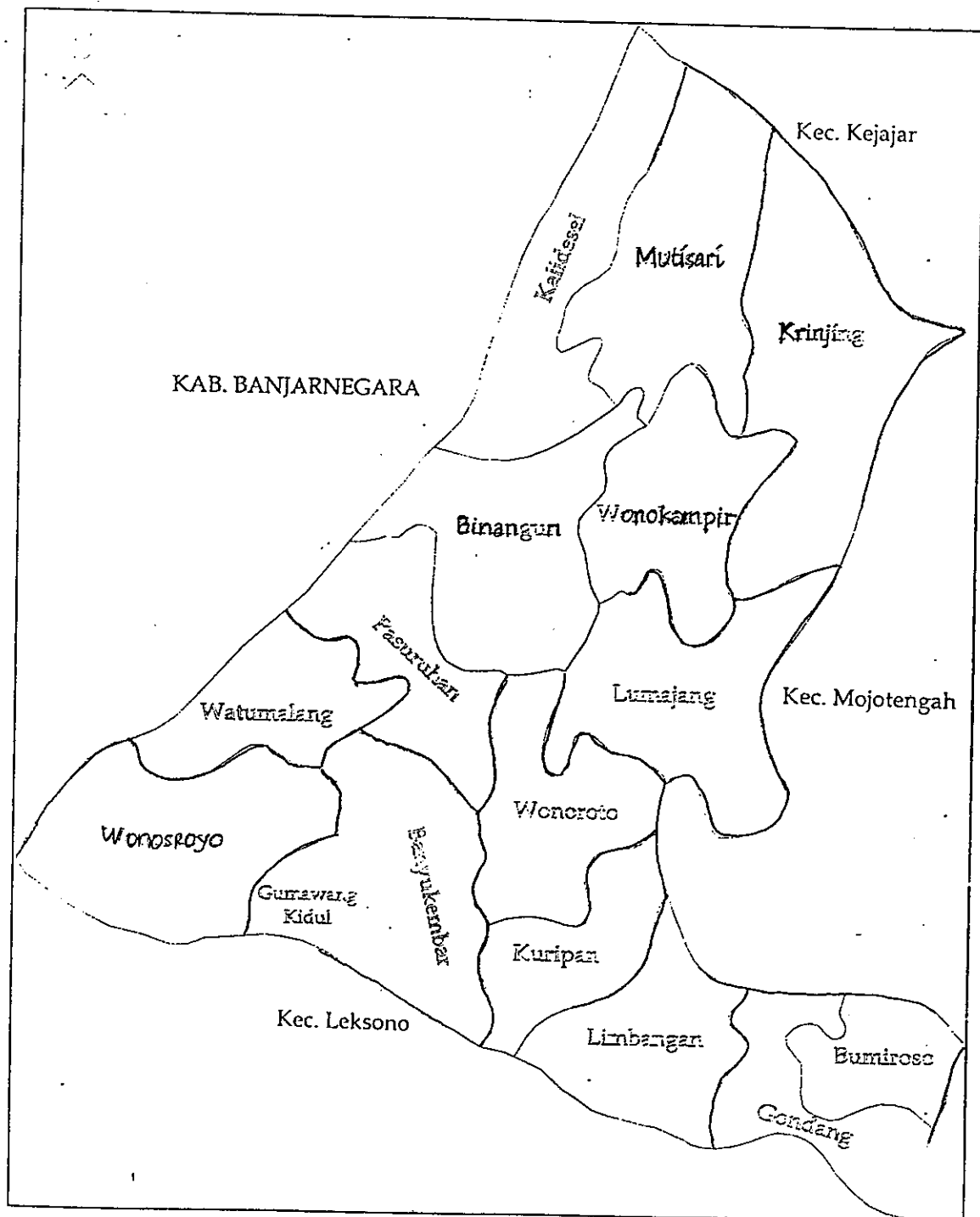
Secara administrasi Kecamatan Watumalang mempunyai 15 desa dan satu kelurahan, yaitu Kelurahan

Wonoroto yang juga merupakan ibukota kecamatan. Yang mana antara lain : Wonosroyo, Gumawangkidul, Banyukembar, Kuripan, Limbangan, Gondang, Bumiroso, Wonoroto, Pasuruhan, Watumalang, Binangun, Lumajang, Wonokampir, Krinjing, Mutisari, Kalidesel.

Luas wilayah Kecamatan Watumalang adalah 6.822,912 hektar, dimana penggunaan lahan terbanyak adalah untuk lahan kering yaitu 4.824,138 hektar (70,7 persen). Penduduk kecamatan Watumalang berjumlah 50.154 orang, yang terdiri dari 25.628 penduduk laki-laki dan 24.526 penduduk perempuan.⁴⁸

⁴⁸ / Laporan pertanggungjawaban Camat Watumalang Tahun 2002

PETA KECAMATAN WATUMALANG



A.2.1. Desa Limbangan

Desa Limbangan merupakan bagian dari Kecamatan Watumalang, yang terdiri dari 3 dukuh. Luas wilayah Desa Limbangan 286,357 Hektar. Adapun batas-batas wilayah ;

- Sebelah Utara : Desa Lumajang
- Sebelah Barat : Desa Kuripan
- Sebelah Selatan : Kecamatan Leksono
- Sebelah Timur : Desa Bumiroso dan Desa Gondang

Tabel A.7. Komposisi Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian Di Desa Limbangan

NO	JENIS MATA PENCAHARIAN	JUMLAH
1.	Petani Sendiri	502
2.	Buruh Tani	142
3.	Pedagang	47
4.	Sektor Industri	48
5.	Sektor Bangunan	87
6.	Angkutan	12
7.	PNS	34
8.	TNI	3
9.	Polri	1
10.	Pensiun	5
11.	TKI	7
12.	Pembantu Rumah Tangga	8
13.	Lainnya	62
Jumlah		958

Sumber Data Sekunder : Data Dari Kantor Desa Limbangan Tahun 2002

A.2.2. Desa Gondang

Gambaran Umum Desa Gondang yang terdiri dari 3 dukuh. Dengan luas wilayah 228,635 Hektar. Dengan batas-batas wilayah :

Sebelah Utara : Desa Bumiroso
 Sebelah Barat : Desa Limbangan
 Sebelah Selatan : Kecamatan
 Leksono
 Sebelah Timur : Kecamatan
 Wonosobo

Tabel A.8. Komposisi Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian Di Desa Gondang Tahun 2002

NO	JENIS MATA PENCAHARIAN	JUMLAH
1.	Petani Sendiri	773
2.	Buruh Tani	178
3.	Pedagang	169
4.	Sektor Industri	71
5.	Sektor Bangunan	27
6.	Angkutan	25
7.	PNS	34
8.	TNI	-
9.	Polri	-
10.	Pensiunan	4
11.	TKI	257
12.	Pembantu Rumah Tangga	14
13.	Lainnya	66
Jumlah		1.618

Sumber Data Sekunder : Monografi Desa Gondang Tahun 2002

A.2.3. Desa Bumiroso

Desa Bumiroso merupakan bagian wilayah Kecamatan Watumalang, yang terdiri dari 3 Dukuh. Dengan luas Wilayah 97,829 Hektar. Dengan batas-batas wilayah :

Bagian Utara : Kecamatan Mojotengah

Bagian Timur : Kecamatan Wonosobo

Bagian Selatan : Desa Gondang

Bagian Barat : Desa Limbangan

**Tabel A.9. Komposisi Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian Di
Desa Bumiroso Tahun 2002**

NO	JENIS MATA PENCAHARIAN	JUMLAH
1.	Petani Sendiri	205
2.	Buruh Tani	109
3.	Pedagang	94
4.	Sektor Industri	89
5.	Sektor Bangunan	49
6.	Angkutan	31
7.	PNS	60
8.	TNI	1
9.	Polri	1
10.	Pensiunan	16
11.	TKI	22
12.	Pembantu Rumah Tangga	7
13.	Lainnya	56
Jumlah		170

Sumber Data Sekunder : Monografi Desa Bumiroso Tahun 2002

A.3. Gambaran Umum Kecamatan Leksono

Kecamatan Leksono termasuk bagian wilayah Kabupaten Wonosobo dengan batas-batas wilayah :

- Sebelah Utara : Kabupaten Temanggung
- Sebelah Timur : Kecamatan Sapuran
- Sebelah Selatan : Kabupten Kebumen
- Sebelah Barat : Kecamatan Selomerto

dan Kecamatan Kertek

Kecamatan Leksono terbagi atas 14 kecamatan antara lain :

1. Sawangan
2. Lipursari
3. Selokromo
4. Sojokerto
5. Besani
6. Leksono
7. Jlamprang
8. Wonokerto
9. Jonggolsari
10. Timbang
11. Kalimendong
12. Manggis
13. Durensawit

14. Pacarmulya

Jarak Kecamatan Leksono ke Kabupaten wonosobo 10 Km dengan ketinggian dari permukaan laut 406 M.

A.3.1. Desa Sawangan

Desa Sawangan merupakan bagian dari wilayah Kecamatan Leksono. Yang terdiri 8 Dukuh dan 7 Dusun, dengan luas 13,147 Km². Tingkat pendidikan penduduk Desa Sawangan Sebagian besar tamatan Sekolah Dasar dan Sekolah Menengah Pertama.

Tabel. A.10. Komposisi Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian Di Desa Sawangan

NO	JENIS MATAPENCAHARIAN	JUMLAH
1.	Petani Sendiri	542
2.	Buruh Tani	536
3.	Nelayan	-
4.	Pedagang	64
5.	Industri	58
6.	Bangunan	69
7.	Angkutan	87
8.	PNS/ABRI	61
9.	Pensiunan.	15
10	Lain-lain	69
	Jumlah	1501

Sumber Data Sekunder : Monografi Desa Sawangan Tahun 2002

A.3.2. Desa Selokromo

Desa Selokromo merupakan bagian dari wilayah Kecamatan Leksono. Yang terdiri 5 Dukuh dan 9 Dusun, dengan luas 8,234 Km². Tingkat pendidikan penduduk Desa Selokromo Taman Kanak-Kanak 53, Sekolah Dasar 1,156, Sekolah Menengah Pertama 201, Sekolah Menengah Atas 226, dan Sarjana 63.

Tabel. A.11. Komposisi Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian Di Desa Selokromo

NO	JENIS MATAPENCAHARIAN	JUMLAH
1.	Petani Sendiri	403
2.	Buruh Tani	492
3.	Nelayan	-
4.	Pedagang	59
5.	Industri	62
6.	Bangunan	34
7.	Angkutan	49
8.	PNS/ABRI	136
9.	Pensiunan.	76
10	Lain-lain	82
	J u m l a h	1393

Sumber Data Sekunder : Monografi Desa Selokromo Tahun 2002

A.3.3. Desa Leksono

Desa Leksono bagian wilayah dari Kecamatan
Leksono, Dengan Pontensi Sumber Daya Alam :

Luas Kelurahan : 90 Ha

Luas Kuburan : 3 Ha

Luas Perkantoran : 0,400 Ha

Luas Prasarana Umum : 2 Ha

Tingkat pendidikan masyarakat Desa Leksono
agak maju dari desa yang lainnya ada masyarakat
yang pendidikannya sampai perguruan tinggi sampai
S2.

B. Faktor-Faktor Masyarakat Di Kabupaten Wonosobo Dalam Pelaksanaan Transaksi Jual beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan data yang diperoleh dan dapat kita lihat
dari tabel masing-masing desa tentang tingkat pendidikan formal
masyarakat desa, bahwa sebagian besar dari penduduk desa
mempunyai tingkat pendidikan formal SD sebesar 59,09% dari
keseluruhan jumlah penduduk, sedangkan yang berpendidikan
setingkat SLTP sebesar 23,48% , SLTA sebesar 12,57%, dan
yang berpendidikan SI hanya sebesar 12,57% dari jumlah
penduduk yang ada.

Berdasarkan hal tersebut diatas dapat diperoleh gambaran bahwa ternyata di masing-masing desa terdapat ketidak seimbangan dalam hal pemahaman tentang Hukum Pertanahan pada umumnya, dan khususnya penerapan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan kata lain, ada segolongan kecil masyarakat desa yang memahami tentang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tetapi di lain pihak terdapat sebagian besar masyarakat desa yang sama sekali tidak memahami tentang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan adanya ketidak seimbangan dalam hal pemahaman itu tentunya menjadi salah satu pendorong terjadinya Jual Beli Hak Atas Tanah yang dilakukan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis pada lokasi ternyata masyarakat sudah lebih mengenal adanya jual beli hak atas tanah dan melaksanakannya tanpa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga pelaksanaan transaksi jual beli tersebut tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 1 angka 24 disebutkan :

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yaitu akta pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Menteri yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

Berdasarkan pada pasal tersebut diatas, maka untuk pelaksanaan jual beli hak atas tanah diperlukan, syarat-syarat sebagai berikut :

a. Adanya para pihak ;

Para pihak tersebut terdiri dari pihak penjual selanjutnya disebut pihak pertama dan pihak pembeli selanjutnya pihak kedua. Konsekuensi dari adanya perbedaan kedudukan itu menyebabkan berbeda pula hak dan kewajiban para pihak tersebut.

b. Adanya hak atas tanah yang menjadi objek transaksi;

Objek dari transaksi jual beli hak atas tanah adalah hak atas tanah. Objek dari transaksi jual beli hak atas tanah tersebut dibedakan menjadi 4 (empat) yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

c. Adanya transaksi yang dibuat secara tertulis;

Dibuat dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan.

- d. Adanya saksi-saksi;
- e. Dibuat oleh dan di hadapan PPAT setempat;
- f. Didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kotamadya setempat.

Apabila jual beli hak atas tanah telah memenuhi prosedur tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa jual beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang telah tercantum pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dari hasil penelitian pada lokasi dapat diketahui bahwa pada umumnya di desa-desa jual beli dilakukan berdasarkan ketentuan hukum adat dimana yang dimaksud adalah transaksi jual beli dengan persetujuan berada diantara kedua belah pihak. Pada saat pembeli melakukan pembayaran harga pada saat itu juga penyerahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli.

Dari hasil wawancara penulis dengan :

1. Kilan Kepala Desa Selokromo Kecamatan Leksono tanggal 16 Oktober 2003,
2. Ikhsanudin Kepala Desa Candimulyo Kecamatan Kertek tanggal 16 Oktober 2002,
3. Edy Priyono Kepala Desa Candiyan Kecamatan Kertek tanggal 16 Oktober 2003,

4. M.Soleh HS, Kepala Desa Gondang Kecamatan Watumalang tanggal 15 Oktober 2003.⁵⁰

Dari semua kepala desa lainnya, mereka semua menyatakan transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan pada ketentuan hukum adat, semua dilandasi oleh saling percaya, kekeluargaan, tolong menolong, saling hormat menghormati antara penjual dan pembeli, hal ini merupakan tradisi yang telah berlangsung turun temurun yang biasanya oleh Kepala Desa cukup dibuat dengan kertas segel saja.

Sehingga diperoleh gambaran dari hasil penelitian bahwa sebagian besar transaksi jual beli hak atas tanah dibuat dibawah tangan hampir dikatakan tidak ada yang memenuhi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, alasan dibuat dibawah tangan tersebut ada bermacam-macam alasan dari masyarakat antara lain :

1. Rasa malas;
2. Tidak ingin repot;
3. Rasa percaya yang besar antar kedua belah pihak;
4. Prosedur yang berbelit-belit dan mengeluarkan biaya banyak.

Supaya lebih terperinci mengenai alasan tersebut, dapat terlihat pada tabel dibawah ini:

⁵⁰ /Hasil wawancara dengan 4 (empat) Kepala Desa.

**Tabel : A.12. Alasan Transaksi Tidak dilaksanakan Di
Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

No	Jenis Alasan	Desa Selokromo	Desa Candimulyo	Jumlah	%
1.	Malas	1	2	3	4,28
2.	Rasa Percaya antar penjual dan pembeli.	28	26	54	77,14
3.	Proses yang berbelit.	4	3	7	10,00
4.	Mengeluarkan biaya banyak	3	3	6	8,58
	Jumlah	36	34	70	100

Sumber data primer yang diolah.

Dari data yang disajikan diatas dapat diketahui, bahwa dari 70 orang yang dijadikan sampel penelitian ini, yang memberi alasan tidak melakukan transaksi jual beli hak atas tanah di hadap Pejabat Pembuat Akta Tanah karena rasa percaya antara penjual dan pembeli sebanyak 54 orang atau 77,14%, proses yang berbelit sebanyak 7 orang atau 10% yang memberikan alasan mengeluarkan biaya banyak sebanyak 6 orang atau sebesar 8,58% dan yang dikarenakan malas sebanyak 3 orang atau 4,28%. Selain itu juga karena ketentuan dari pembuatan transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa bukan merupakan hal yang dapat menghalangi atau membatalkan adanya transaksi tersebut. Juga karena transaksi

jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa sudah lama sekali dilakukan. Bilapun terjadi sengketa atau perselisihan antara penjual dan pembeli dapat diselesaikan oleh kepala desa, meskipun ada yang sampai ke pengadilan jumlahnya sedikit atau dapat dikatakan jarang terjadi.

Menurut hasil wawancara dari keterangan Sekretaris Camat Watumalang Agus Setyotomo, AP : ⁵¹ sebagian besar masyarakat melakukan transaksi jual beli melalui hukum adat setempat, oleh sebab itu sampai saat ini belum ada Kepala Desa yang menyampaikan atau menyerahkan buku daftar transaksi jual beli hak atas tanah yang dibuatnya kepada Camat untuk diketahui oleh Camat. Dan adapula Kepala Desa setelah pembuatan transaksi jual beli langsung mendaftar ke kantor Badan Pertanahan Nasional setempat tanpa diketahui oleh Camat pendaftaran itupun diterima oleh pihak kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan menurut masing-masing Kepala Desa bahwa transaksi jual beli hak atas tanah yang terjadi antara pihak penjual dan pembeli itu hanya berlangsung antara kedua belah pihak, Kepala Desa dan beberapa Pamong desa sebagai saksi yang dilaksanakan di hadapan Kepala Desa, Sehingga tidak dapat didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan

⁵¹ / Hasil wawancara dengan Sek. Camat Watumalang tanggal 14 Oktober 2003

Nasional (Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kotamadya setempat, karena transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa tersebut, tidak dapat didaftarkan pada kantor pertanahan, lantaran prosedur pelaksanaan transaksi tersebut telah menyalahi ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁵²

Dari uraian diatas dapat diambil suatu kesimpulan bahwa dalam hal melakukan jual beli hak atas tanah, para pihak yang dijadikan sampel, lebih condong pada penggunaan ketentuan hukum adat setempat daripada berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 / Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hal ini dikarenakan :

- a. Masyarakat desa kurang menyadari tentang keberadaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- b. Jual Beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa telah dilakukan sejak lama oleh masyarakat desa dan itu merupakan tradisi yang turun temurun.
- c. Prosedur yang dilakukan masyarakat dalam jual beli hak atas tanah menurut ketentuan hukum adat ternyata

⁵² / Hasil wawancara dengan 9 Kepala Desa

dirasakan lebih mudah daripada mengikuti peraturan yang dianggap menyulitkan dan memakan biaya yang mahal.

d. Tingkat pendidikan masyarakat yang masih rendah.

C. Penyelesaian Sengketa Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Yang Dibuat Oleh Atau Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Pengadilan Dan Diluar Pengadilan

Di daerah perdesaan, hubungan kekeluargaan adalah sangat kental dan lebih diutamakan. Apabila warga masyarakat desa memiliki persoalan termasuk juga sengketa perdata terlebih dahulu diusahakan secara damai diantara para pihak, dan kalau tidak berhasil mereka cenderung minta bantuan aparat desa selaku Hakim Perdamaian Desa, apabila tidak berhasil barulah diajukan ke pengadilan.

Lembaga hakim perdamaian desa dalam kenyataannya masih ada, yang dalam pelaksanaannya dilakukan atau ditangani oleh aparat desa. Perkara perdata yang diperiksa atau ditangani oleh aparat desa adalah tentang sengketa warisan tanah dan masalah perceraian.⁵³

Dari Hasil penelitian dari 3 kecamatan dan 9 Desa yang pernah terjadi sengketa tanah yaitu Kecamatan Leksono desa

⁵³ / Mertokusumo, 1980, *Eksistensi Hakim Perdamaian Desa dan Pengaruhnya Terhadap Penyelesaian Perkara Perdata Di DIY, Khususnya di Kabupaten Bantul*, hal. vii

Selokromo, dan Desa Sawangan, Desa Candimulyo Kecamatan Kertek.

Selama penulis mengadakan penelitian dan didasarkan wawancara dengan berbagai pihak dapat diketahui bahwa yang menjadi penyebab adanya sengketa atau perselisihan ini, adalah karena tidak diikuti sertakannya salah satu anggota keluarga yang berhak atas tanah dalam pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah, sedangkan penyebab yang lainnya adalah penjual tidak mengakui telah mengadakan jual beli hak atas tanah dengan pembeli dengan alasan bahwa nama pemegang hak yang tercantum pada petok pajak tersebut masih atas nama penjual. Semua disebabkan transaksi jual beli hak atas tanah hanya menggunakan segel yang hanya diketahui pemuka adat sehingga untuk pembuktiannya tidak mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Menurut pendapat para Kepala Desa bahwa apabila terjadi sengketa atau perselisihan, maka penyelesaiannya dilakukan oleh kedua belah pihak, kepala desa dan beberapa pamong desa secara kekeluargaan dengan jalan musyawarah hingga dicapai mufakat.⁵⁴

Adapun perselisihan tidak ada terdapat kata sepakat ada pihak yang merasa dirugikan mengambil jalur hukum

⁵⁴ / Hasil wawancara dengan 9 Kepala Desa.

dengan menyerahkan ke Pengadilan. Setelah kasus diperiksa oleh pengadilan kepala desa atau pamong desa diminta oleh hakim untuk menjadi saksi dalam kasus tersebut. Dalam hal ini kadang kala kepala desa atau pamong desa merasa terpojok kalau kasus tersebut diakibatkan akta yang telah dibuat itu tidak mempunyai bukti yang kuat di hadapan hakim. Dikarenakan pembuatan akta hanya dengan segel atau dibuat dibawah tangan dan tidak didaftarkan ke kantor pertanahan.

Menurut wawancara dengan Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo M Yahya Barlian, SH. bahwa : ⁵⁵

Fungsi akta di bawah tangan adalah alat bukti peralihan hak yang belum kuat menurut hukum yang berlaku. Akta di bawah tangan hanya merupakan syarat awal untuk memperkuatnya menjadi alat bukti peralihan hak yang sah menurut hukum. Pada dasarnya akta di bawah tangan ini, jika dibandingkan dengan akta PPAT, baru merupakan acara pertama.

Apabila terjadi sengketa, maka dalam pemeriksaannya akta di bawah tangan tersebut harus dapat dibuktikan kebenarannya melalui tanda tangan pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut. Berbeda dengan suatu akta otentik dalam hal ini akta jual beli yang dibuat oleh dan di

⁵⁵ / Hasil wawancara dengan Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 17 Oktober 2003

hadapan PPAT, tanda tangan tidak menjadi persoalan, akta PPAT tersebut telah dianggap alat bukti peralihan hak yang, sepanjang atau selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya, akan tetapi kalau akta di bawah tangan pemeriksaan tentang benar tidaknya akta yang dibuat telah ditanda tangani oleh yang bersangkutan merupakan acara pertama.

Jadi biasanya dari pengadilan dalam mengambil keputusan jika jual beli tanah tersebut dilakukan menurut hukum yang berlaku, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang harus dibuat di hadapan PPAT, karena dengan demikian akta jual beli menjadi benar, sah menurut hukum dan dapat dipastikan akan mendapat perlindungan hukum yang kuat.

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

Setelah menguraikan dan membahas berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah tanpa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di 3 Kecamatan dan 9 Desa di Kabupaten Wonosobo tersebut diatas dan berdasarkan hal tersebut pula, maka dapatlah ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah di Desa Candimulyo, Desa Candiyan, Desa Wringinanom, Desa Limbangan, Desa Gondang, Desa Bumiroso, Desa Sawangan, Desa Selokromo dan Desa Leksono, belum sepenuhnya didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau dengan kata lain masih berdasarkan ketentuan hukum adat setempat. Hal ini terbukti dari berbagai hal sebagaimana yang didapatkan selama mengadakan penelitian, yaitu transaksi hanya didasarkan pada kata sepakat kedua belah pihak saja, dan dibuat di hadapan Kepala Desa (secara di bawah tangan) tanpa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Serta tidak didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) Kabupaten/Kotamadya

setempat. Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam masyarakat desa khususnya masyarakat di wilayah kabupaten Wonosobo, terdapat banyak hambatan dalam pelaksanaannya. Adapun faktor yang menjadi penghambat tersebut adalah :

- a. Faktor pendidikan masyarakat desa yang relatif masih rendah;
 - b. Adanya anggapan pada masyarakat desa, bahwa prosedur pembuatan transaksi jual beli hak atas tanah yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu berbelit-belit dan merepotkan, serta mengeluarkan biaya banyak;
 - c. Rendahnya tingkat pengetahuan masyarakat desa tentang keberadaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - d. Belum terbentuknya panitia Penyuluhan Hukum Pertanahan, baik ditingkat desa maupun di tingkat kecamatan.
2. Dalam pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah itu bila dikemudian hari terjadi sengketa, maka penyelesaiannya dalam sengketa tersebut adalah dilakukan secara musyawarah dan kekeluargaan yang melibatkan kepala desa ataupun pamong desa. Dan apabila tidak ada kata sepakat para pihak mengambil jalur hukum yaitu kepengadilan untuk mendapatkan kepastian dari

kasus tersebut. Pengadilan dalam mengambil keputusan jika jual beli tanah tersebut dilakukan menurut hukum yang berlaku, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang harus dibuat di hadapan PPAT, karena dengan demikian akta jual beli menjadi benar, sah menurut hukum dan dapat dipastikan akan mendapat perlindungan hukum yang kuat.

2. Saran

Adapun saran-saran yang dapat penulis sampaikan :

1. Melihat kenyataan bahwa transaksi jual beli hak atas tanah di kabupaten Wonosobo khususnya di Kecamatan dan desa-desa belum sepenuhnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Maka perlu diadakan "Penyuluhan Hukum Pertanahan" yang lebih intensif dan kontinyu, agar tingkat pengetahuan masyarakat tentang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu bertambah, sehingga masyarakat dapat melaksanakan sebagaimana mestinya. Tentunya hal ini dapat berjalan bila telah terbentuk "Panitia Penyuluhan Hukum Pertanahan", baik di tingkat desa maupun di tingkat Kecamatan.
2. Agar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilaksanakan dengan

baik, maka bagi setiap pelanggar terhadap ketentuan-ketentuan yang ada dalam Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut harus dikenakan sanksi yang tegas, sesuai dengan sanksi yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

DAFTAR PUSTAKA

- Gautama Sudargo dan Abdurahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Bandung, Alumni, Cetakan VIII, 1980.
- Harsono Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002;
- _____, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Hukum Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Hukum Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- Hartono, C.F.G. Sunaryati, *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*, Jakarta, BPHN dan CV Trimitra Mandiri, 1999.
- Kusumaatmaja Mochtar, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung, Bina Cipta, 1976.
- Medan Karolus K, *Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Dibawah Tangan Bila Ditinjau Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Buletin Hukum dan Pembangunan Nomor 3, Tahun ke-17, Bulan Juni 1987.
- Meliala, A.Qirom Syamsudin, *Pokok Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 1972.
- Mertokusumo, *Eksistensi Hakim Perdamaian Desa dan Pengaruhnya terhadap Penyelesaian Perkara Perdata di DIY, Khususnya Di Kabupaten Bantul*, Laporan Penelitian Yang Diajukan Kepada Lembaga Penelitian UGM, Yogyakarta, 1980.
- Moleong, Lexy, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Cet. Ke 11, Bandung, 1999.
- Nasution S, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Bandung, Tarsito, 1992.
- Parlindungan, A.P., *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land reform Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung, 1989.

Perangin Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994.

_____, *Hukum Agraria Jilid I Tentang Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta, Rajawali Press, Cetakan IV, 1987.

Saleh, Wantjik K, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

Sidharta, B Arief dan Lili Rasyidi, *Filsafat Hukum Mazhab dan Refleksnya*, Bandung, Remaja Posdakarya, 1994.

Soekanto, Soerjono., *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, UI Press, 1983.

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

Soehartono, Irawan, *Metode Penelitian sosial suatu tehnik penelitian bidang Kesejahteraan Sosial lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, Cet. Ke 4, 1995.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, 1982.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Benda*, Cetakan IV, Liberty, Yogyakarta, 1991.

Subekti R & Tjitro Sudibio R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999.

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

Warasih Esmi, Pujirahayu, *Pemberdayaan Masyarakat Dalam Mewujudkan Tujuan Hukum (Proses Penegakan Hukum dan Persoalan Keadilan)*, Pidato Pengukuhan, FH UNDIP, 14 April 2001.

Peraturan-Peraturan

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

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

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

Undang-Undang Nomor: 56/Prp/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;

Undang-Undang Nomor: 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah;

Undang-Undang Nomor: 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;

Undang-Undang Nomor: 21 Tahun 1997 Tentang Perolehan Hak Atas Tanah;

Peraturan Pemerintah nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor: 34 Tahun 1997 Tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Peraturan Pemerintah Nomor: 35 Tahun 1997 Tentang Pengenaan Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Hibah Wasiat;

Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah;

Keputusan Presiden Nomor: 10 Tahun 2001 Tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan;

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.