

346.043
sus
t a

**SURAT JUAL BELI DI BAWAH TANGAN SEBAGAI BUKTI
PENDAFTARAN ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT DI
DESA SUKOHARJO, KECAMATAN MARGOREJO, KABUPATEN PATI**



Tesis

**Untuk memenuhi sebagai persyaratan
mencapai derajat Sarjana S2**

Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :

FEBRIANA SUSANTI, S.H.

B4B002095

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

Tesis

**SURAT JUAL BELI DI BAWAH TANGAN SEBAGAI BUKTI
PENDAFTARAN ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT DI
DESA SUKOHARJO, KECAMATAN MARGOREJO, KABUPATEN PATI**

Disusun oleh :

FEBRIANA SUSANTI

B4B002095

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada tanggal 4 Maret 2005

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Menyetujui

Pembimbing Utama.

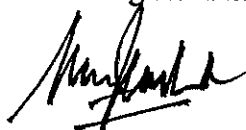


Hj. SRI SUDARYATMI, SH, Mhum

NIP. 131673421

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



MULYADI, S.H., M.S.

NIP. 130529429

MOTTO

“ Dalam melaksanakan apa yang harus kita kerjakan, tidaklah wajar jika kita mengharap pujian karena hal itu adalah merupakan kewajiban. “

“ Jika seseorang bekerja dengan suatu kesungguhan, tentu akan membuahkan hasil. “

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kehadiran Allah SWT dan rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada yang tercinta Ayah, Ibu serta yang tersayang Adik-adikku, yang telah memberikan dorongan selama ini, baik materiil maupun spirituil sehingga tesis ini dapat terselesaikan. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan kebaikan sesuai dengan kebaikan yang telah diberikan.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya 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 atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 8 Februari 2005

Febriana Susanti, S.H.

ABSTRAK

Surat Jual Beli Di Bawah Tangan Sebagai Bukti Pendaftaran Atas Tanah Bekas Hak Milik Adat di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, Febriana Susanti, S.H. 113 halaman, Tesis, Semarang, Program Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana.

Pada kenyataannya, banyak sekali masyarakat yang belum mengetahui tentang Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, terutama mengenai apa yang tercantum di dalam pasal 24 ayat (1) sub.f. Kebanyakan masyarakat yang melakukan jual beli secara di bawah tangan, tidak mengetahui bahwa surat jual beli yang dibuat sebelum tanggal 8 Oktober 1997, tersebut dapat dijadikan sebagai dasar untuk mendaftarkan tanah miliknya untuk mendapat suatu kepastian hukum yang bersifat tetap. Sedangkan data-data mengenai tanah yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan dapat dilihat di dalam buku C Desa.

Tetapi dengan terbakarnya buku C Desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, menimbulkan suatu permasalahan baru. Oleh karena itu, di dalam penulisan tesis ini kita akan mengetahui pelaksanaan pendaftaran atas tanah berdasarkan surat jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dan cara mengatasi masalah yang timbul akibat terbakarnya buku C Desa.

Dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka surat jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa dan Perangkat Desa, dapat digunakan sebagai satu alat bukti untuk mendaftarkan tanah miliknya. Surat jual beli itu dapat digunakan sebagai alat bukti karena dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda tangan kedua belah pihak penjual dan pembeli dan disaksikan oleh Kepala Desa/Kepala Adat/Kepala Kelurahan dan dibuat sebelum tanggal 8 Oktober 1997.

Di dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris, yaitu agar penelitian ini lebih terarah dan sistematis, memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui, serta memberikan pedoman untuk mengorganisasikan dan mengintegrasikan pengetahuan mengenai masyarakat yang sedang diteliti.

Dengan terbakarnya buku C Desa, maka Kepala Desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan dibantu oleh perangkat desa, melakukan pendataan kembali tanah-tanah yang ada di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dan kemudian dibuat satu buku, yaitu buku tanah Desa Sukoharjo, sehingga masyarakat desa Sukoharjo tetap dapat mendaftarkan tanah miliknya untuk mendapat suatu kepastian hukum yang bersifat tetap.

ABSTRACT

Underhanded Trade Certificate as Administration Evidence for Ex-Community Land in Sukoharjo Village, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, Febriana Susanti, S.H. 113 pages, Tesis, Semarang, Notary Master Program.

Largely people that don't know about Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, especially what contains in article 24 verse (1) sub f. Largely people that commit underhanded trade, don't realized that trade certificate made before 8 October 1997 can be uses to enroll their land to get fixed law certainty. Data about land needed by Land Office can be seen in Letter C of Village.

The burned off Letter C of Sukoharjo Village, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, give rise new problem. Therefore, this thesis examines land enrollment based on underhanded trade certificate and solving a problem that rise from Letter C of Village.

By Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1997, underhanded trade certificate witnessed by Village Chief and their apparatus can be used as an evidence instrument to enroll their land. It can be used as evidence because signed by both seller and buyer and witnessed by Village Chief/Customs/Chief and made before 8 October 1997.

In this thesis, the author use juridical empirical research method, aimed that this study more directed and systematic, give greater probability to examine things that not yet uncovered, and as guide to organize and integrate knowledge about community in questions.

With Letter C burning off, then Chief Village of Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati assisted by village apparatus, conduct re-administration for lands in Sukoharjo Village, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, that made in one book, namely lands book of Sukoharjo Village, so villager can still enroll their lands to get permanent law certainty.

KATA PENGANTAR

Assalamu alaikum Wr.Wb.

Puji syukur kami panjatkan ke Hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, maka akhirnya penulis mampu untuk menyelesaikan penulisan tesis ini, yang berjudul : Surat Jual Beli di Bawah Tangan sebagai Bukti Pendaftaran Atas Tanah Bekas Hak Milik Adat di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.

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

Tiada gading yang tak retak, penulis sangat menyadari bahwa Tesis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu dan terbatasnya literatur. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya. Untuk itu penulis sangat berterima kasih bila ada kritikan dan saran yang konstruktif demi penyempurnaan Tesis ini. Penulis sangat menyadari bahwa Tesis ini juga dapat terselesaikan hanya dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Ibu Sri Sudaryatni, S.H. M.Hum selaku Pembimbing Utama, yang telah memberikan pengarahan, masukan-masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan Tesis ini. Integritas beliau sebagai akademis yang dirasakan oleh penulis telah memberikan kesan yang berarti bagi penulis. Rasa terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang mendukung penyelesaian studi dan penelitian Tesis ini, antara lain :

1. Rektor Universitas Diponegoro Semarang yang memberikan izin kepada penulis untuk mengikuti Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. Ketua dan Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara institusional telah mengizinkan dan memfasilitasi penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan studi.
3. Para Guru Besar dan Staf Pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara profesional dan arif telah memberikan ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.
4. Para Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pati, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.
5. Kepala Desa dan Perangkat Desa, desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, yang telah banyak memberikan banyak keterangan guna melengkapi data di lapangan.
6. Ibu Siti Soetami, SH, selaku dosen wali penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Para staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Terima kasih dari lubuk hati yang paling dalam kepada Ayahanda Bapak Sugianto, SH dan Ibunda Sri Suwati, yang telah memberi doa, sehingga menghantarkan penulis menjadi harapan beliau berdua, serta mendampingi penulis dengan nasehat dan kesabaran pada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
9. Terima kasih juga kepada Adik-adikku, Andree Kurnianto Sugianto dan Agraa Rizky Kurnianto, atas doa, dukungan dan dorongan yang telah diberikan.

10. Terima kasih dari lubuk hati yang paling dalam kepada seseorang yang penulis kasihi dan sayangi Arnas Hermawan, yang selalu memberikan perhatian, kasih sayang, dorongan, masukan, dan doanya untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
11. Rekan-rekan Angkatan 2002 yang selalu mendorong untuk menyelesaikan tesis ini dalam mengikuti kuliah di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, khususnya untuk Dian Nuraini, SH. Mkn (Mbak Dian), Rukmi Hudyarti, SH (Mieke), Widyasmara Setyowati, SH. Mkn (Wiwied) dan Lilis Sulistyowati M.P. SH (Mbak Lilies), atas dorongan kebersamaan dan persahabatan bagi penulis. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, baik secara langsung maupun tidak langsung yang telah banyak memberikan dorongan dan bantuan sehingga tesis ini dapat diselesaikan tepat waktu.

Penulis hanya dapat mendoakan semoga Allah SWT, membalas semua kebaikan Bapak, Ibu dan saudara sekalian. Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca, agama, nusa dan bangsa.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Semarang, 8 Februari 2005

Febriana Susanti, SH

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

PERNYATAAN

ABSTRAK INDONESIA

ABSTRAK INGGRIS

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Pemilihan Judul	1
B. Permasalahan	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Kondisi Hukum Pertanahan dalam hubungannya dengan jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan	11
A.1. Pengertian Hukum Agraria	11
A.2. Hukum Tanah Sebagai Suatu Sistem	13
A.3. Hak-hak Penguasaan Tanah	14
A.3.1. Pengertian penguasaan dan menguasai	14
A.3.2. Hak penguasaan atas tanah	16
A.3.3. Hak menguasai oleh negara	20

A.3.4. Hak-hak perorangan atas tanah	22
A.3.5. Jual beli tanah	25
B. Hak Milik Atas Tanah	26
B.1. Pengertian hak milik	26
B.2. Terjadinya hak milik	28
B.3. Peralihan hak milik	28
B.4. Hapusnya hak milik	29
C. Pendaftaran Tanah	31
C.1. Pengertian pendaftaran tanah	31
C.2. Tujuan pendaftaran tanah	32
C.3. Sistem pendaftaran tanah	36
C.4. Penyelenggaraan pendaftaran tanah	40
D. Jual Beli Tanah dan Pendaftarannya di Kantor Pertanahan	41
D.1. Prosedur jual beli tanah	41
D.2. Pendaftaran jual beli tanah	45
D.3. Jual beli tanah di bawah tangan dan kesulitannya dalam memperoleh alat bukti	48
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	52
A. Metode Pendekatan	53
B. Spesifikasi Penelitian	54
C. Metode Populasi/Sampel	55
D. Metode Pengumpulan Data	56
E. Metode Analisa Data	57

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	58
A. Hasil Penelitian	58
A.1. Gambaran Umum Kabupaten Pati	58
A.1.1. Potensi Pengembangan wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Pati	58
A.1.2. Sasaran Pengembangan	61
A.1.3. Tujuan Pengembangan	62
A.2. Batas Administrasi	64
A.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	66
A.3.1. Tahap pertama, yaitu tahap pengisian blanko dan Pemeriksaan administrasi	66
A.3.2. Pengisian blanko sporadik	66
A.3.3. Pengisian surat pernyataan	66
A.3.4. Pengisian berita acara kesaksian	67
A.3.5. Kutipan Daftar buku C	67
A.3.6. Melengkapi data administrasi	68
A.3.7. Tahap kedua, yaitu tahapan pengukuran dan penyelesaian gambar	68
A.3.8. Tahap Ketiga, yaitu tahapan Ajudikasi dan Pengakuan Hak	69
A.3.9. Tahap Pengumuman	71
A.4. Apabila Buku C Desa Terbakar	72

B. Pembahasan

B.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, atas jual beli di bawah tangan

Di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati 78

i. Tahap Pertama, yaitu tahapan pengisian blanko dan pemeriksaan

administrasi 79

A. Pengisian blanko yang tersedia di Kantor Pertanahan 79

B. Pengisian blanko sporadik, terdiri dari 79

B.1. Surat permohonan 79

B.2. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah 80

B.3. Berita Acara Kesaksian 80

B.4. Kutipan Daftar Buku C 80

C. Melengkapi data administrasi 81

D. Penelitian data 82

ii. Tahap Kedua, yaitu Tahapan Pengukuran dan Penyelesaian

gambar 82

iii. Tahap Ketiga, yaitu Tahapan Ajudikasi dan Pengakuan Hak 85

iv. Tahap Pengumuman 88

B.2. Masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah

berkaitan dengan jual beli di bawah tangan 90

A. Masalah-masalah yang dihadapi oleh bagian administrasi 90

B. Masalah-masalah yang dihadapi oleh petugas/juru ukur 90

C. Masalah-masalah yang dihadapi pada tahap pengumuman 91

D. Masalah yang dihadapi apabila buku C Desa musnah terbakar 91

B.3. Cara mengatasi masalah tersebut	92
A. Masalah yang dihadapi oleh bagian administrasi	92
B. Masalah yang dihadapi oleh petugas/juru ukur	94
C. Masalah yang dihadapi pada tahap pengumuman	100
D. Masalah yang dihadapi apabila buku C Desa terbakar	104
BAB V. PENUTUP	110
A. Kesimpulan	110
B. Saran	112

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah tersebut kemudian lebih lanjut diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian agar lebih memudahkan dan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang arti pentingnya dari pendaftaran tanah maka kemudian Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 disempurnakan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuannya bukan untuk menggantikan tetapi untuk menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, karena didalam kenyataannya pendaftaran tanah yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem

publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹

Penyempurnaan yang dimaksudkan adalah meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Di dalam prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Dan untuk menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan.²

Sedangkan fungsi tanah bagi manusia sangat banyak dan penting bagi kehidupan, yaitu merupakan salah satu sumber kehidupan bagi manusia. Di dalam proses pendaftaran tanah, banyak kendala-kendala didalam pelaksanaannya disamping kekurangan anggaran, alat-alat dan tenaga, adalah keadaan objektif tanah-tanahnya sendiri, yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Disamping kendala-kendala tersebut diatas ketentuan hukum untuk dasar

¹ Penjelasan Umum Atas Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, hal. 2.

² Ibid, hal. 3.

pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan terlaksannya pendaftaran tanah dalam waktu singkat dengan hasil yang memuaskan.

Oleh karena itu didalam usahanya untuk meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan cara salah satunya yaitu dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, maka dari itu dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia. Untuk menunjang dan membantu masyarakat agar dapat lebih mudah dalam usahanya untuk mendaftarkan tanah miliknya, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ini mulai berlaku tiga (3) bulan sejak diundangkan, yaitu pada tanggal 8 Oktober 1997. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah berusaha agar masyarakat dapat lebih mudah lagi dalam usahanya untuk mendaftarkan tanah miliknya. Proses jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan dan dilakukan sebelum tanggal 8 Oktober 1997 dapat dijadikan salah satu alat bukti untuk mendaftarkan tanah miliknya. Salah satu keuntungan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997, surat jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti untuk mendaftarkan tanah miliknya, karena sebelumnya surat jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat dijadikan alat bukti untuk mendaftarkan tanah miliknya.

Yang dapat dijadikan alat bukti untuk mendaftarkan tanah miliknya, adalah surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan yang dibuat/dilegalisir oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Kepala Kecamatan, dapat dianggap sebagai bukti hak yang dimaksud dalam pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor : 2 Tahun 1962, yaitu :

“Permohonan untuk penegasan tersebut dalam pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang ;*
- b. surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :*
 - 1. membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu;*
 - 2. menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian;*
 - 3. menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual-beli tanahnya;*
- c. tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 sub b.³*

Objek dari jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan adalah tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.⁴

Adapun jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997, adalah

³ Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor : 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, pasal 3.

⁴ Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan diketahui oleh Kepala Desa/Kepala Adat/Kepala Kelurahan.

Sedangkan objek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut hukum adat. Meskipun tanah yang dijadikan objek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

Syarat-syarat mengenai asal-usul tanah/data tanah, dapat diperoleh dari buku C desa, yaitu buku yang ada atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data tanah yang ada di desa yang bersangkutan. Didalam buku C desa tersebut, akan terlihat tentang asal-usul kepemilikan tanah.

Sehingga apabila masyarakat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, telah melakukan perbuatan sebagai mana yang dimaksud diatas, maka dengan mudah dapat menggunakannya untuk mendaftarkan tanah miliknya, hasil pra survey yang dilakukan di masyarakat desa Sukoharjo, banyak ditemukan masyarakat yang melakukan jual beli secara di bawah tangan, maka dari permasalahan yang ada penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai "SURAT JUAL BELI DI BAWAH TANGAN SEBAGAI BUKTI PENDAFTARAN ATAS TANAH

BEKAS HAK MILIK ADAT DI DESA SUKOHARJO, KECAMATAN MARGOREJO, KABUPATEN PATI.”

B. Permasalahan

Untuk mempermudah pemahaman dan pembahasan materi yang akan dibahas tesis ini. Penulis memandang perlu untuk menyusun permasalahan secara terperinci, sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah berdasarkan surat jual beli yang dilakukan di bawah tangan.
2. Bagaimana cara mengatasi masalah yang timbul dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah berkaitan dengan jual beli di bawah tangan apabila buku C desanya terbakar.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan tesis. Penelitian yang dilakukan dalam hal ini memiliki suatu tujuan yaitu :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah berdasarkan surat jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui cara mengatasi masalah yang timbul apabila dalam hal ini buku C desa terbakar.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian yang dilakukan, maka diharapkan dapat memberikan kontribusi pada dua aspek sebagai berikut :

1. Aspek keilmuan

Dalam hal ini untuk pengembangan ilmu hukum dan peraturan di bidang hukum agraria, khususnya hukum pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

2. Aspek praktis

Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat dijadikan referensi di dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali yang didasarkan atas surat jual beli di bawah tangan.

E. SISTEMATIKA PENYUSUNAN TESIS

Dalam penulisan tesis ini, penulis mencoba untuk menyusun sistematika yang dapat memberikan gambaran secara jelas mengenai wujud penulisan dalam penyelesaian skripsi ini secara menyeluruh.

Adapun sistematika penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut :

Bab I, berisi pendahuluan yang terdiri dari beberapa sub bab, yaitu alasan pemilihan judul, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan sistematika penyusunan tesis.

Bab pendahuluan ini penting karena berfungsi untuk mengetahui sampai dimana atau sampai seberapa jauh peraturan-peraturan yang ada untuk dijadikan pedoman atau dasar dalam hal pengambilan judul tesis "Surat Jual Beli Di

Bawah Tangan Sebagai Bukti Pendaftaran Atas Tanah Bekas Hak Milik Adat di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.”

Bab II berisi tinjauan pustaka, yang terdiri dari beberapa sub bab, yaitu terbagi sub bab pertama terdiri dari kondisi hukum Pertanahan dalam hubungannya dengan jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan, yang terbagi menjadi pengertian hukum Agraria, hukum tanah sebagai suatu system dan hak-hak penguasaan atas tanah, yang terbagi menjadi beberapa bagian yaitu, pengertian penguasaan dan menguasai, hak penguasaan atas tanah, hak menguasai oleh negara, hak-hak perorangan atas tanah dan jual beli tanah. Sub bab yang kedua adalah mengenai hak milik atas tanah, yang terdiri dari pengertian hak milik itu sendiri, terjadinya hak milik, peralihan hak milik dan hapusnya hak milik. Sub bab yang ketiga adalah mengenai pendaftaran tanah itu sendiri, yang terbagi menjadi pengertian dari pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, system pendaftaran tanah dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sub bab yang keempat yaitu mengenai jual beli tanah dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan, terbagi menjadi prosedur jual beli tanah, pendaftaran jual beli tanah dan jual beli tanah di bawah tangan dan kesulitannya dalam memperoleh alat bukti.

Bab tinjauan pustaka ini penting, karena berfungsi untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang proses pendaftaran tanah dimulai sampai dengan penerbitan sertifikat tanah, seperti yang diambil sebagai judul tesis yang ditulis oleh penulis, yang didasarkan alat bukti surat jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan.

Bab III berisikan metodologi penelitian, yang terdiri dari beberapa sub bab, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode populasi atau sampel, metode pengumpulan data dan metode analisa data.

Bab metodologi penelitian ini penting juga karena berfungsi untuk mengetahui metode yang akan digunakan oleh penulis di dalam penyusunan tesis yang berjudul “Surat Jual Beli di bawah tangan sebagai bukti pendaftaran atas tanah bekas hak milik adat di desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati”.

Bab IV berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari sub bab, yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 atas jual beli di bawah tangan di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati; masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan jual beli tanah secara di bawah tangan; cara mengatasi masalah tersebut dan cara mengatasi masalah apabila buku C desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati terbakar.

Bab tentang hasil penelitian dan pembahasan ini penting, karena dengan adanya bab ini dapat terlihat hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam rangka membandingkan apakah peraturan yang ada, yang telah dikeluarkan oleh pemerintah dalam usahanya untuk membantu masyarakat mendaftarkan tanah miliknya agar mempunyai suatu kepastian hak, telah berjalan sesuai dengan apa yang tertulis dalam peraturan itu dan juga dapat untuk mengetahui apakah terdapat penyimpangan dalam hal pelaksanaan dari peraturan tersebut. Dan juga dapat mengetahui masalah-masalah yang mungkin timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan dasar surat jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan di dalam praktek nyata.

Bab V berisi mengenai kesimpulan, yang terdiri dari dua sub bab, yaitu kesimpulan dan saran.

Bab V ini penting karena dengan adanya rumusan kesimpulan, kita dapat mengetahui tentang praktek berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, apakah sudah berjalan seperti yang diharapkan oleh Pemerintah, apakah sudah terdapat hasil dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah dan juga dapat memberikan saran agar masyarakat secara sadar dapat mendaftarkan tanah miliknya agar mempunyai suatu kepastian hukum atau suatu kepastian hak.

Ringkasan, yang berisi tentang kesimpulan yang terdapat dalam penulisan tesis, yaitu mulai dari bab I Pendahuluan samapai dengan bab V yang berisi penutup.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kondisi Hukum Pertanahan dalam hubungannya dengan Jual Beli yang dilakukan secara di bawah tangan.

A.1. Pengertian Hukum Agraria.

Sebutan *agraria* tidak selalu memiliki kesamaan arti, dalam bahasa latin *agraria* diartikan tanah atau sebidang tanah. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, seperti yang dikutip dalam buku Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, *agraria* berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah.

Sebutan *agraria laws*, bahkan sering digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya.

Untuk Indonesia sendiri, sebutan *agraria* di lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun tanah non-pertanian. Tetapi Hukum Agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-

undangan yang memberikan landasan hukum bagi Penguasa dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan.⁵

Pengertian agraria dan Hukum Agraria, tidak dinyatakan secara tegas dalam pasal-pasal dan penjelasan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tetapi dari itu dapat disimpulkan bahwa arti agrarian dan Hukum Agraria dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memiliki arti yang sangat luas.

Pengertian agraria, meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batas-batas seperti yang ditentukan atas bumi dan air yang mengandung: tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu. Dengan demikian maka arti dari tanah itu, meliputi juga permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.

Sedangkan Prof. Boedi Harsono, mengartikan Hukum Agraria sebagai keseluruhan kaidah-kaidah baik yang tertulis ataupun yang tidak tertulis yang mengatur mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁶

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*.

⁶ Ali Achmad Chomzah, Sarjana Hukum. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*.

A.2. Hukum Tanah sebagai suatu sistem

Hukum tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, tetapi hanya mengatur salah satu aspek yuridisnya, yaitu disebut hak-hak penguasaan atas tanah.

Dalam Hukum Tanah, kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Seperti yang tertuang dalam pasal 4, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), ayat (1) :

“(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”⁷

Dengan demikian, maka jelas bahwa tanah adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah yang dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan, tetapi penggunaannya tidak hanya terbatas hanya pada permukaan tanah saja.

Maka pada pokoknya tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria ialah :

⁷ Undang-undang Pokok Agraria Nomor : 5 Tahun 1960, pasal 4, ayat (1).

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁸

A.3. Hak-hak penguasaan atas tanah

A.3.1. Pengertian *penguasaan dan menguasai*.

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan biasanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik tanah yang dimilikinya. Misalnya, kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Di dalam hukum tanah, penguasaan yuridis tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas

⁸ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah Jakarta, *Peraturan Perundang-undangan Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah, jilid 1*, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1981.

tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaan secara fisik tetap ada pada pemilik tanah yang bersangkutan.

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dipakai dalam aspek perdata, dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian “dikuasai” dan “menguasai” dipakai dalam aspek public, seperti yang dirumuskan dalam pasal 2, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA):

- (1) *Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat;*
- (2) *Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :*
 - a. *mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut ;*
 - b. *menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa ;*
 - c. *menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.*
- (3) *Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur ;*
- (4) *Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.⁹*

⁹ Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960, tentang Undang-Undang Pokok Agraria, pasal 2.

A.3.2. Hak Penguasaan atas Tanah

Sebelum memahami mengenai hak penguasaan atas tanah, kita tinjau terlebih dahulu mengenai arti dari hak. Istilah dari hak tidak dapat dilepaskan dari istilah secara hukum. Di dalam literature hukum Belanda, kedua-duanya disebut dengan "*recht*". Tetapi antara hak dan hukum dapat dibedakan dengan istilah "*objektief recht*" dan "*subjektief recht*". Objektief recht, menurut *Van Apeldorn* sebagaimana dikutip Sudikno Mertokusumo¹⁰ mengartikan *objektief recht* dengan hukum objektif, yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. Sedangkan *subjektief recht*, diartikan dengan hukum subjektif, yaitu untuk menyatakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu.

Hak pada dasarnya, dibedakan menjadi dua macam hak, yaitu :

- a. Hak absolut, yaitu hak yang memberi wewenang bagi pemegangnya untuk berbuat atau tidak berbuat, pada dasarnya dapat dilaksanakan terhadap siapa saja dan melibatkan setiap orang.
- b. Hak relatif, yaitu hak yang berisi wewenang untuk menuntut hak yang hanya dimiliki seseorang terhadap orang-orang tertentu, sehingga hanya berlaku bagi orang-orang tertentu.

Hak-hak penguasaan atas tanah pada hakekatnya, merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sebagai manusia dalam hubungannya dengan pandangan terhadap tanah. Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum Tanah, ada yang berfungsi sebagai lembaga hukum, jika hak penguasaan atas tanah dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Atau dapat pula hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkret, jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Lima ciri dari pada hak menurut hukum, menurut *Fitzgerald*, sebagaimana yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo, yaitu sebagai berikut : ¹¹

- a. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut sebagai pemilik atau subjek dari hak itu. Ia juga disebut sebagai orang yang memiliki titel atas barang yang menjadi sasaran dari hak.
- b. Hak itu tertuju kepada orang lain, yaitu yang menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelatif.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hal. 39.

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 55.

- c. Hak yang ada pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (*Commission*) atau tidak melakukan (*commission*) sesuatu perbuatan. Ini biasa disebut sebagai isi dari hak.
- d. *Commission* atau *omission* itu menyangkut sesuatu yang bias disebut sebagai objek.
- e. Setiap hak menurut hukum itu mempunyai titel, yaitu suatu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada pemiliknya.

Dengan pendekatan, pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan hubungan hukum konkret, masing-masing dibagi menjadi :¹²

1. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya, yaitu :
 - a. memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan ;
 - b. menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya ;

¹² Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2003, hal. 26.

- c. mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya ;
 - d. mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
2. Ketentuan-ketentuan hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkret, jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya, yaitu :
- a. mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan yang dimaksudkan dalam 1a diatas ;
 - b. mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain ;
 - c. mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain ;
 - d. mengatur hal-hal mengenai hapusnya ;
 - e. mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Dalam hal pemindahan hak kepada pihak lain, yang dimaksudkan di dalam ketentuan nomor 2c adalah, hanya mengatur mengenai perbuatan hukum pemindahan haknya saja, yaitu perbuatan hukum yang konkret kepada pihak lain.

A.3.3. Hak Menguasai Oleh Negara.

Kewenangan yang dimiliki oleh Negara, pada dasarnya digunakan sebanyak-banyaknya untuk kemakmuran rakyat seperti yang ditetapkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, hal tersebut diperjelas dengan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor: 5 Tahun 1960, yang tertuang dalam pasal 2 ayat (3), yang menyatakan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.¹³

Hak menguasai dari negara yang berwujud kewenangan yang dimiliki oleh negara, dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor: 5 Tahun 1960, yaitu :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut ;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa ;

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1983, hal. 6.

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹⁴

Atas dasar hak menguasai dari negara, seperti yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan atau dipunyai oleh orang perorangan maupun badan hukum, lebih lanjut mengenai macam-macam hak dijelaskan dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor: 5 Tahun 1960, yang menerangkan hak-hak atas tanah seperti yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak Milik ;
- b. Hak Guna Usaha ;
- c. Hak Guna Bangunan ;
- d. Hak Pakai ;
- e. Hak Sewa ;
- f. Hak Membuka Tanah ;
- g. Hak Memungut hasil hutan ;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.¹⁵

¹⁴ *Ibid*, hal. 6.

¹⁵ *Loc. Cit.*

Selain hak-hak diatas, dalam pasal 4 ayat (3) ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa. Hal ini diperjelas oleh pasal 16 ayat (2) yang berisi :

Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 3, ialah :

- a. Hak Guna Air ;
- b. Hak Pemeliharaan dan penangkapan ikan ;
- c. Hak Guna Ruang Angkasa.

Hubungan antara hak menguasai dari negara dengan hak-hak perorangan atau badan hukum, dijelaskan dalam Penjelasan Umum II angka (2), yang menyatakan bahwa kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan suatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut.

A.3.4. Hak-hak perorangan atas tanah

Di dalam lingkup hak bangsa, warga negara Indonesia, sebagai pihak yang mempunyai hak bersama atas tanah, masing-masing dapat pula secara individual atau perorangan menguasai dan menggunakan sebagian dari tanah bersama dengan hak-hak yang bersifat pribadi.

Menguasai dan menggunakan tanah secara individual, yang memiliki pengertian bahwa tanah yang bersangkutan dapat dikuasai secara perorangan atau pribadi. Dan tidak ada suatu keharusan harus menguasai tanah tersebut secara bersama-sama orang lain secara kolektif, walaupun menguasai sebidang tanah secara bersama-sama juga diperbolehkan. Hal tersebut ditegaskan dalam pasal 4 ayat (1), yaitu :

- (1) *“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”*

Dalam pasal 4 ayat (1) tersebut jelas bahwa, dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional, tanah-tanah tersebut dapat dikuasai dan dipergunakan secara individual dan tidak ada keharusan untuk menguasai dan menggunakan tanah tersebut secara kolektif atau bersama-sama.

Dengan dikuasainya tanah-tanah tersebut secara individual atau pribadi, hal tersebut menunjuk kepada kewenangan dari pemegang hak untuk dapat menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan dan dalam hal memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya. Ditegaskan pula dalam pasal 9 ayat (2), yaitu :

- (2) *“Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”*

Selain hak-hak atas tanah yang bersifat individual dan bersifat pribadi, dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional terdapat pula unsur kebersamaan. Unsur kebersamaan atau unsure kemasyarakatan terdapat pada setiap hak atas tanah, karena dalam semua hak atas tanah tersebut secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang merupakan hak bersama. Hak-hak atas tanah yang bersumber dari hak Bangsa, dibagi menjadi 2, yaitu :

- a. Hak-hak primer, ialah hak-hak atas tanah yang langsung bersumber pada hak Bangsa, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai yang diberikan oleh negara, sebagai Petugas Bangsa.
- b. Hak-hak sekunder, ialah hak-hak atas tanah yang bersumber tidak langsung dari hak bangsa, yaitu hak-hak yang diberikan oleh pemegang hak primer, seperti hak sewa, bagi hasil, gadai.¹⁶

Sifat pribadi hak-hak atas tanah yang sekaligus mengandung unsur kebersamaan atau kemasyarakatan, didalamnya juga terkandung fungsi sosial atas tanah, karena semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal tersebut ditegaskan dalam Penjelasan Umum.

¹⁶ Boedi Harsono, *sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, hal. 236.

A.3.5. Jual Beli Tanah

Hukum mengenai tanah tersebut juga merupakan peraturan hukum Tanah. Sebelum Undang-undang Pokok Agraria berlaku dikenal lembaga hukum jual beli tanah.¹⁷ Hal tersebut dibagi menjadi 2, yaitu :

1. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1457, yang disebut jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji akan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, yang berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.
2. Dalam Hukum Adat, jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir”. Jual beli tanah dalam hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli

¹⁷ Ibid, hal. 26.

yang bersangkutan. Dalam hukum Adat, apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.

Jadi hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek public dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan system.

B. Hak Milik Atas Tanah

B.1. Pengertian hak milik

Menurut pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria, pengertian hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6, yaitu bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Kata turun temurun, yang dimaksud dalam pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria dapat diartikan bahwa hak milik pada

dasarnya dapat diwariskan oleh ahli waris kepada anak cucunya. Hal tersebut menunjukkan bahwa hak milik tidak ditentukan jangka waktunya, seperti halnya hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hak milik tidak hanya berlangsung selama orang yang memegang hak tersebut masih ada, tetapi kepemilikan tanahnya dapat dilanjutkan oleh orang menjadi ahli waris dari pemegang hak yang bersangkutan.

Menurut BW, hak milik (hak eigendom), adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.¹⁸

Menurut hukum Adat, hak milik adalah merupakan hak terkuat di antara hak-hak perorangan. Pemilik tanah yang berhak penuh atasnya itu harus menghormati :

1. hak purba persekutuan hukumnya ;
2. kepentingan para pemilik tanah lainnya ;
3. peraturan-peraturan hukum, inklusif hukum adat.¹⁹

¹⁸ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1970, hal. 156.

¹⁹ Imam Sudiyat. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hal. 9.

Hak milik atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengelola tanah secara bebas sesuai dengan kehendaknya, tetapi pemegang hak juga tidak dapat membiarkan tanah miliknya menjadi tidak terurus. Karena itu merupakan salah satu kewajibannya, selain berhak menggunakan tanah miliknya, tetapi juga berkewajiban untuk merawat tanah miliknya dengan baik.

B.2. Terjadinya Hak Milik.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria pasal 20, hak milik dapat terjadi:

- a. menurut hukum adat ;
- b. dengan penetapan pemerintah ;
- c. karena undang-undang.

B.3. Peralihan Hak Milik

Sesuai dengan pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria, dapat diketahui bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Pengertian beralih diartikan bahwa hak milik dapat berpindah kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal. Peralihan hak milik karena pewarisan itu terjadi karena hukum artinya dengan meninggalnya pemilik maka ahli waris akan memperoleh tanah hak milik dari orang yang meninggal tersebut.

Sedangkan pengertian dialihkan, diartikan bahwa berpindahnya hak milik dilakukan karena dengan sengaja melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh hak tersebut.

Perbuatan hukum yang dilakukan antara lain, jual beli, tukar menukar dan hibah.

Menurut pasal 1457, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, yaitu penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati. Jual beli dianggap telah dilangsungkan setelah di antara penjual dan pembeli telah mencapai kata sepakat, tetapi hak milik belum beralih pada pembelinya.

Menurut hukum adat, jual beli mengandung pengertian yaitu “menjual lepas” adalah menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali, yang artinya penyerahan itu untuk seterusnya tidak ada batas waktunya.

Sedangkan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak, dengan diketahui atau disaksikan oleh Kepala Desa/Kepala Adat/Kepala Kelurahan.

B.4. Hapusnya Hak Milik

Menurut pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria, hak milik hapus apabila :

1. Tanahnya jatuh pada negara, karena pencabutan hak sesuai dengan pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria, bahwa untuk

kepentingan umum, termasuk kepentingan negara dan bangsa serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur undang-undang, yang dalam hal ini yaitu Undang-undang Nomor: 20 Tahun 1961, tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya.

2. Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, merupakan syarat mutlak karena penyerahan secara terpaksa atau dipaksa tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan hapusnya hak seseorang, penyerahan harus dilakukan secara sukarela dan disertai dengan ganti kerugian yang layak.
3. Ditelantarkan, tanah yang ditelantarkan atau tidak dirawat oleh pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan haknya, maka akan jatuh menjadi milik negara.
4. Dan sesuai dengan pasal 21 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria, bahwa orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika jangka waktu tersebut sudah lampau

hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya masih tetap berlangsung.

C. Pendaftaran Tanah

C.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁰

Sedangkan Prof. Boedi Harsono menyebutkan pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 sub.1.

rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.²¹

Sedangkan arti pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.²²

C.2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi :

- a. Kepastian hukum mengenai orang / badan hukum yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
- b. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah (objek hak);
- c. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.²³

Sedangkan dalam hal pendaftaran tanah, didasarkan atas asas-asas yang dapat dilihat dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, 2000:72.

²² Ibid, sub.9.

²³ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, hal. 5.

dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut diuraikan dalam penjelasannya, yaitu :

a. Asas sederhana

Asas sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.

b. Asas aman

Asas aman adalah asas untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

c. Asas terjangkau

Asas terjangkau adalah agar pihak-pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau pemberian pelayanannya.

d. Asas mutakhir

Asas mutakhir adalah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi.

e. Asas terbuka

Asas terbuka adalah menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.²⁴

Tetapi terkadang masyarakat tidak mengetahui tentang hal itu, maka dibuat arti atau tujuan dari pendaftaran tanah yang dapat dimengerti oleh masyarakat untuk mendaftarkan tanah miliknya.

Tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang
- c. memerlukan termasuk Pemerintah agar dapat memperoleh informasi yang diinginkan untuk mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar;
- d. Untuk mendapatkan suatu tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budian Adi Purwanto, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah :²⁵

²⁴ Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pasal 2.

²⁵ Djoko Prakoso dan Budian Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, hal. 32.

1. Memberikan kepastian obyek, yaitu kepastian mengenai teknis, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari dengan pihak-pihak yang bersangkutan.
2. Memberikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
3. Memberikan kepastian subyek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Dalam hal subjek dan objek hak sangat diperlukan adanya suatu kepastian dalam lalu lintas hukum mengenai hak-hak atas tanah, sehingga oleh Pemerintah dikebanyakan Negara diselenggarakan suatu sistem keterbukaan atau pengumuman mengenai hak atas tanah atau sistem publisitas. Sedangkan arti dari sistem publisitas sendiri adalah suatu prinsip dimana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah.

Sedangkan tanah sebagai objek hak sistem pengumumannya dianut azas spesialisitas yaitu suatu cara penetapan batas, sehingga identitas sebidang tanah menjadi jelas, yaitu jelas lokasi batas serta

luasnya.²⁶ Sehingga terselenggaranya suatu sistem pendaftaran tanah dapat mendukung terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah yang sudah didaftar atau telah didaftarkan untuk mendapat suatu kepastian hak, dan dapat dengan mudah termasuk dalam hal ini adalah Pemerintah untuk memperoleh data-data yang diperlukan untuk mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

Maka dari itu pendaftaran tanah itu sendiri dilaksanakan untuk mendapatkan suatu kepastian hukum atas tanah, maka sudah menjadi kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan wajib melaksanakan secara terus-menerus setiap ada peralihan hak atas tanah. Hal tersebut dilakukan dalam rangka menginfestasikan data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.²⁷

²⁶ Badan Pertanahan Nasional, *Op.cit.*, hal. 6.

²⁷ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*. Alumni, Bandung, 1985, hal 15.

C.3. Sistem Pendaftaran Tanah

Didalam sistem pendaftaran tanah, hal-hal yang dipermasalahkan yaitu : apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya, dapat dibagi dua :

- a. Sistem Pendaftaran Akta (*registration of deeds*), sistem pendaftaran tanah yang dalam hal ini yang didaftar aktanya dan memiliki tanda bukti berupa groove akta.
- b. Sistem Pendaftaran Hak (*registration of titles*), sistem pendaftaran tanah yang dalam hal ini yang didaftar haknya dan memiliki tanda bukti hak berupa sertifikat.

Dalam peralihan hak dikenal dua macam azas hukum, yaitu :

1. Azas memo plus yuris, yaitu bahwa orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punya.

Sedangkan tujuan dari azas memo plus yuris untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa pengetahuannya;

2. Azas itikad baik, bertujuan melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangkanya sebagai pemegang hak yang sah.

Azas memo plus yuris identik dengan daftar umum yang mempunyai kekuatan hukum yang negatif, sedang azas itikad baik identik dengan daftar umum yang mempunyai kekuatan hukum yang positif.

Pada dasarnya dikenal dua sistem publikasi, yaitu :

1. Sistem positif, sistem pendaftaran hak disebut positif, jika mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah didaftar itu dijamin sebagai keadaan yang sebenar-benarnya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan ini Pemerintah meneliti kebenaran dan sahnyanya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar.²⁸

Pada sistem positif, jaminan diberikan kepada yang memperoleh hak dengan itikad baik. Itikad tidak baik susah dibuktikan, sehingga untuk melindungi pemilik yang sebenarnya perlu diselenggarakan pendaftaran hak dengan daftar-daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti.

Keuntungan dari sistem positif terletak pada adanya kepastian hukum bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak adalah pemegang hak yang sah dan dilindungi oleh hukum.

Kelemahan dari sistem positif ialah bahwa pendaftaran tanah sesuatu hak atas tanah atas nama seseorang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain atas tanah.

2. Sistem negatif, sistem pendaftaran hak disebut negatif, jika pendaftaran hak diselenggarakan dengan daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti. Terdaftar seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak. Di dalam sistem negatif, pendaftaran

²⁸ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, hal.8.

sesuatu hak atas nama orang yang tidak berhak tidak dapat merugikan pemegang hak yang sebenarnya, oleh karena itu terdaftarnya seseorang dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak belum menjadikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.²⁹

Kelemahan dari sistem negatif itu sendiri terletak dalam hal Pemerintah sendiri tidak dapat memberikan jaminan akan kebenaran atas isi dari daftar-daftar umum yang diadakan dalam proses pendaftaran hak, sehingga membuat masyarakat menjadi ragu untuk mendaftarkan tanah miliknya karena apabila Pemerintah sendiri tidak dapat memberikan jaminan kepastian kebenaran, maka masyarakat akan merasa bahwa mereka tidak mendapatkan perlindungan atas hak-hak yang seharusnya mereka dapatkan.

Keuntungan dari sistem negatif ialah pendaftaran akta-akta peralihan hak akan dapat diselenggarakan dengan baik apabila data yang diserahkan dilandaskan atas adanya kebenaran yang diperoleh dengan cara formal.

Sedangkan sistem publikasi yang digunakan oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah adalah sistem *negatif yang mengandung unsur positif*, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

²⁹ Badan Pertanahan Nasional, Op.cit., hal.9.

Bukan menggunakan sistem publikasi negatif yang murni, karena dalam sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak, juga tidak akan ada pernyataan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

C.4. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada pejabat lain, adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;

- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.³⁰

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah diatur didalamnya tentang pelaksanaan pendaftaran tanah baik itu pendaftaran tanah secara sistematis maupun pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara sistematis dilaksanakan berdasarkan atas suatu rencana kerja dalam wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh pusat, sedangkan untuk desa atau kelurahan belum ditetapkan adanya suatu rencana kerja sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan dengan cara sporadik, yaitu dilaksanakan atas permintaan yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

³⁰ Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 12 ayat (1).

D. Jual Beli Tanah dan Pendaftarannya di Kantor Pertanahan

D.1. Prosedur Jual Beli Tanah

Prosedur jual beli tanah sesuai dengan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, harus dilaksanakan di depan pejabat yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan tanah-tanah yang sudah dibukukan dalam hal ini yang dimaksud adalah :

- 1). Mengenai tanah yang sudah pernah dibukukan sebelumnya :
 - a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menerima permintaan untuk membuat akta apabila memenuhi persyaratan, yaitu :
 - Permintaan disertai dengan sertifikat asli atas tanah yang bersangkutan, hal ini untuk mencegah agar supaya pihak yang mengalihkan tanah tersebut bukan orang yang tidak berhak, jadi tanpa sertifikat seseorang Pejabat-Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang membantu membuat akta jual beli.
 - Tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli tidak dalam keadaan sengketa.
 - Disertai surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran tanah.
 - b. Apabila diperlukan maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat meminta pembuatan akta tersebut disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa.

Akta tersebut sebelum diserahkan maka harus disampaikan tentang surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah, sampai saat akta yang dibuat selesai sebelum hal ini tentang pelunasan pajak selesai maka akta tersebut tidak dapat diserahkan kepada yang berhak.

- 2). Mengenai tanah yang belum pernah dibukukan sebelumnya :
 - a. Akta jual beli tanah yang belum dibukukan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan menyerahkan surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pertanahan surat keterangan tersebut dapat diganti dengan pernyataan jual beli di bawah tangan yang dikuatkan dengan kesaksian dari Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.
 - b. Selain surat keterangan dari Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan, maka kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus diserahkan pula :
 - Surat bukti hak dan keterangan dari Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak itu.
 - Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.

Sedangkan prosedur jual beli tanah sesuai dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu untuk membuat akta, jika :

- 1). Mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, kepadanya disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan dan sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- 2). Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, diberikan :
 - a. Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah yang dimohonkan.
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak jauh dari Kantor Pertanahan, dari

pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan.

- 3). Salah satu pihak atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan harus memenuhi syarat yang ditentukan.
- 4). Untuk pembuatan hukum yang akan dilakukan sudah diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang.
- 5). Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang tidak dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis.
- 6). Dipenuhinya syarat-syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

D.2. Pendaftaran Jual Beli Tanah

Setelah akta jual beli tanah selesai dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka akta jual beli beserta warkaf-warkafnya diserahkan atau dikirimkan ke Kantor Pertanahan untuk dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan atas azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pendaftaran tanah untuk yang pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Sedangkan arti dari pendaftaran tanah secara sistematis sendiri adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang

belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.

Maksud dari pendaftaran tanah secara sporadik sendiri adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau massal.

Sedangkan objek dari pendaftaran tanah itu sendiri meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Dalam hal ini pendaftaran tanah yang objeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat.

Sedangkan maksud dari pekerjaan pendaftaran tanah itu sendiri meliputi pengukuran dan pembuatan peta serta pendaftaran hak dan peralihannya. Cara atau sistem pendaftaran sendiri, yaitu :

- a. Sedapat mungkin disesuaikan dengan hukum adat yang masih berlaku;
- b. Sederhana-sederhananya;
- c. Dapat dipahami oleh rakyat.

Berhubung dengan itu, maka dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah ini, pendaftaran hak dan peralihannya diatur menurut cara atau sistem buku tanah yang dengan sendirinya disesuaikan dengan keadaan di Indonesia.

Dalam pendaftaran tanah atau peralihan hak supaya apa yang telah didaftarkan dalam buku tanah yang terjadi tetap sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, maka perubahan yang terjadi dalam keadaan sesuatu hak harus pula didaftarkan. Hal tersebut untuk mencegah agar supaya yang mengalihkan sesuatu hak bukan orang yang tidak berhak, maka diteruskannya sertifikat dijadikan syarat mutlak untuk pembuatan akta oleh pejabat dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun untuk pendaftarannya dalam buku-buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat sendiri terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur, yang pembuatannya harus dilakukan desa demi desa yang telah diukur dan dibuatkan peta pendaftarannya.

Jika sertifikat juga dijadikan syarat bagi peralihan hak-hak atas tanah di desa-desa tersebut, maka hal itu akan berakibat, bahwa pendaftaran peralihan hak di desa itu akan terhambat karena harus menunggu pembuatan sertifikat yang akan memakan waktu yang cukup lama. Maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dibuatkan pernyataan atau surat keterangan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat.

Peralihan hak tersebut dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar buku tanah dan kepada yang bersangkutan atau kepada yang berhak diberikan suatu sertifikat sementara yaitu sertifikat tanpa surat ukur.

D.3. Jual Beli Tanah di bawah tangan dan kesulitan dalam memperoleh alat bukti

Tanah dikuasai oleh masyarakat dengan berbagai cara, yang pada tahap permulaan (originer) diperoleh melalui pembukaan tanah, baik melalui ladang berpindah atau melalui pemberian hak dari Pemerintah; melalui peralihan hak atas tanah, dengan cara pewarisan maupun dengan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan. Dalam masyarakat hukum adat, proses penguasaan deviratif untuk jangka waktu lama, susah dilacak karena alat pembuktiannya tidak selalu tertulis.

Kesulitan timbul apabila pembeli ingin memastikan siapa pemegang hak atas tanah serta batas-batasnya, karena dalam peristiwa jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan diperlukan bantuan oleh seseorang yang dianggap berkemampuan mengadakan penyelidikan riwayat penguasaan tanah. Hasilnya mungkin baik tetapi tetap diperlukan turun tangan Pemerintah yang dengan perangkat perundang-undangan menyelenggarakan pendaftaran tanah dengan tujuan menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah.

Sedangkan kesulitan lain yang timbul apabila Kantor Pertanahan menolak pendaftaran tanah yang dimohonkan oleh masyarakat, karena tidak ada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka masyarakat harus bisa membuktikan atau menunjukkan bahwa sebelum tanggal 8 Oktober 1997 pernah dilakukan jual beli yang tertuang dalam surat perjanjian jual beli dibawah tangan dengan materai secukupnya yang ditanda tangani oleh para pihak, yaitu penjual dan pembeli serta disaksikan atau diketahui oleh Kepala Desa / Kepala Adat / Kelurahan.

Disamping untuk keperluan atau kepentingan masyarakat, pendaftaran tanah karena jual beli diselenggarakan untuk kepentingan Pemerintah terutama untuk perencanaan dan pelaksanaan kegiatan yang melibatkan pemilik tanah, misalnya perpajakan, planologi, pengawasan dan lain-lain.

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah akan mudah bagi Pemerintah dan masyarakat untuk mengetahui keadaan hukum sebidang tanah, sehingga proses penguasaan tanah dapat dilacak sampai pada permulaan diselenggarakannya pendaftaran tanah di suatu wilayah.

Hal tersebut yang menyebabkan Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk membantu memudahkan masyarakat dalam mendaftarkan tanah miliknya agar mempunyai kekuatan hukum yang bersifat tetap.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah tersebut, maka masyarakat dapat menggunakan surat jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa dan anggota

Pemerintahan Desa yang bersangkutan sebagai satu alat bukti untuk mendaftarkan tanah miliknya. Karena surat jual beli itu bukan merupakan alat bukti yang bersifat otentik, hanya merupakan bukti kepemilikan sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.³¹

Surat jual beli itu dapat digunakan sebagai alat bukti karena dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda tangan kedua belah pihak penjual dan pembeli dan disaksikan oleh Kepala Desa / Kepala Adat / Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, yaitu sebelum tanggal 8 Oktober 1997.

Surat pemindahan hak tersebut hanya dapat digunakan apabila dibuat sebelum Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 ini diundangkan, yaitu sebelum tanggal 8 Oktober 1997. Apabila surat jual beli tersebut dibuat setelah tanggal 8 Oktober 1997 maka surat tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti untuk mendaftarkan tanah miliknya.³²

Pemerintah berusaha untuk memudahkan masyarakat dalam usahanya untuk mendaftarkan tanah miliknya, dengan cara dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai ganti dari Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Yaitu dapat mendaftarkan tanah

³¹ Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, pasal 24 ayat (1), sub.f.

³² Ibid, sub. h.

miliknya dengan menggunakan satu alat bukti surat jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan. Hal tersebut dikuatkan dengan adanya bunyi dalam salah satu pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

Pasal 24 ayat (1) :

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”³³

Apabila dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, ada suatu peraturan yang tidak diatur didalamnya, maka Peraturan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 masih tetap berlaku.

³³ Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 ayat (1).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.

Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.³⁴

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.

Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.³⁵

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk

³⁴ Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hal.10.

³⁵ *Ibid*, hal.12.

kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.³⁶

Di dalam suatu penelitian hukum dapat dibedakan menjadi :

- a. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder.
- b. Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data primer.³⁷

Penggunaan metode penelitian yuridis empiris dalam penyusunan tesis yang berjudul "Surat Jual Beli di Bawah Tangan sebagai Bukti Pendaftaran Atas Tanah Bekas Hak Milik Adat di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati", yaitu agar penelitian ini lebih terarah dan sistematis, memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui, serta memberikan pedoman untuk mengorganisasikan dan mengintegrasikan pengetahuan, mengenai masyarakat yang sedang diteliti.

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis karena penelitian ini bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum khususnya ilmu hukum Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang terkait. Sedangkan secara empiris, karena pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai "Surat jual beli

³⁶ Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*, Bandung, 1978.

³⁷ Loc.it.

di bawah tangan sebagai bukti pendaftaran atas tanah bekas hak milik adat di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.”

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara deskriptif analisis. Deskriptif yaitu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan “Surat jual beli di bawah tangan sebagai bukti pendaftaran atas tanah bekas hak milik adat di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.” Sedangkan secara analisis, yaitu mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dari “Surat jual beli di bawah tangan sebagai bukti pendaftaran atas tanah bekas hak milik adat di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.” Secara keseluruhan pengertian dari deskriptif analisis, yaitu untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁸ Dengan mempergunakan penelitian deskriptif analisis ini berusaha menggambarkan mengenai proses jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan yang dilakukan sebelum tanggal 8 Oktober 1997, yaitu sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk mendaftarkan tanah miliknya.

³⁸ Soerjono, Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, 1986.

Apabila di dalam surat jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan terdapat tanda tangan kedua belah pihak sebagai penjual dan pembeli serta dibubuhi tanda tangan kesaksian oleh Kepala Desa / Kepala Adat / Kelurahan. Dan masalah yang dihadapi oleh masyarakat sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal untuk mendaftarkan tanah miliknya untuk mendapatkan kepastian hukum yang bersifat tetap.

3. Metode Populasi atau Penentuan Sampel

Tujuan berbagai teknik penentuan sampel adalah untuk mendapatkan sampel yang paling mencerminkan populasinya atau secara teknis disebut sampel yang paling representatif.³⁹

Untuk mendapatkan sampel yang mencerminkan populasinya, maka perlu dipahami arti dari populasi atau universe, yaitu sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri atau karakteristik yang sama.⁴⁰

Teknik penarikan sampel yang digunakan adalah secara Random Sampling, yaitu penarikan yang diambil secara sembarang atau tanpa pilih. Sedangkan jenis penarikan sampel dalam penelitian ini mempergunakan purposive sampling, yaitu penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu.⁴¹

³⁹ Soemitro, Ronny Hanitijo, *Studi Hukum dan Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1985, hal.137.

⁴⁰ Soejono, Soekanto, *Op.cit.* hal.172.

⁴¹ Soemitro, Ronny Hanitijo, *Op.cit.* hal.51.

Populasi dari penelitian ini adalah masyarakat pemilik tanah yang berada di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati. Dan mengingat besarnya populasi, maka didalam pemilihan responden digunakan sampel. Sedangkan untuk responden, yaitu diantaranya adalah pemilik tanah yang pernah melakukan jual beli tanah, dalam hal ini adalah jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, Kepala Desa atau perangkat desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.

Disamping itu untuk melengkapi data dan permasalahan, maka penulis juga melakukan wawancara dengan Kepala Desa, Camat, Kepala Kantor Pertanahan maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian dikenal tiga jenis alat pengumpulan data yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara atau interview.⁴²

Pada penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- a. Pengumpulan data sekunder, adalah melalui studi kepustakaan, antara lain mencakup tulisan-tulisan para ahli atau pihak lain yang berwenang dan untuk memperoleh informasi dalam ketentuan-ketentuan formal, maupun melalui dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan lain-lain.

⁴² Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hal.66.

b. Pengumpulan data primer, yaitu melalui studi lapangan yang dilakukan dengan cara :

- Wawancara secara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.⁴³

5. Metode Analisis Data

Pada dasarnya pengolahan analisa dan konstruksi data dapat dilakukan dengan cara kualitatif. Analisa kualitatif dilakukan dengan penafsiran dan uraian-uraian.

Dalam penelitian ini metode analisa yang dipergunakan adalah analisa kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif dengan penafsiran dan uraian-uraian untuk memperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

⁴³ Soemitro, Ronny Hanitijo, *Op.cit*, hal 62.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

A.1. Gambaran Umum Kabupaten Pati

A.1.1. Potensi pengembangan wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Pati

Berdasarkan potensi yang dimiliki oleh Kabupaten Daerah Tingkat II Pati, dalam skala propinsi maupun antar daerah tingkat II dapat diidentifikasi tantangan yang dihadapi oleh Kabupaten Daerah Tingkat II Pati, agar dapat dikembangkan peran potensial yang dimiliki tersebut.

Berdasarkan jumlah penduduk Kabupaten Daerah Tingkat II Pati mempunyai penduduk sebesar 2,71 % dari seluruh penduduk Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah. Sebagai perbandingan, jika dirata-rata, jumlah penduduk masing-masing daerah tingkat II di Jawa Tengah adalah 2,85 % dari jumlah penduduk keseluruhan. Sedangkan daerah tingkat II yang memiliki penduduk terbanyak di Propinsi Jawa Tengah adalah Kabupaten Daerah Tingkat II Cilacap, dengan jumlah penduduk 5,14 % dari jumlah seluruh penduduk Propinsi Jawa Tengah, sedangkan daerah tingkat II yang memiliki jumlah

penduduk paling sedikit adalah Kotamadya Daerah Tingkat II Salatiga dengan jumlah penduduk 0,31 % dari jumlah seluruh penduduk Propinsi Jawa Tengah.

Sedangkan dalam sektor perekonomian, Kabupaten Daerah Tingkat II Pati mampu memberikan kontribusi Produk Domestik Regional Brutto (PDRB) sebesar 7,16 % dari jumlah keseluruhan Produk Domestik Regional Brutto (PDRB) Propinsi Jawa Tengah.

Sektor-sektor yang mempunyai peranan besar dalam sektor untuk meningkatkan perekonomian adalah :⁴⁴
Sektor pertanian ;

Sedangkan untuk sektor pertanian sendiri Kabupaten Daerah Tingkat II Pati telah dapat memberikan kontribusi kepada Propinsi Jawa Tengah sebesar 4,83 % dari jumlah seluruh PDRB Propinsi Jawa Tengah.

Adapun sektor pertanian di Kabupaten Daerah Tingkat II Pati yang mempunyai skala prioritas propinsi adalah : sub-sektor tanaman pangan, perikanan, perkebunan, kehutanan dan sub-sektor penunjang kehutanan.

a. Sektor pariwisata ;

Jika dilihat dari skala regional, potensi pariwisata di Kabupaten Daerah Tingkat II Pati relatif belum dikembangkan dengan optimal. Kontribusi sektor

⁴⁴ Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Pati.

pariwisata di kabupaten ini masih di bawah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus, Jepara dan Rembang.

Tetapi dengan melihat potensi pariwisata yang dimiliki oleh Kabupaten Daerah Tingkat II Pati, maka jika dikelola dengan lebih optimal, sektor pariwisata akan menjadi salah satu andalan bagi pemasukan dan kontribusi bagi pengembangan dan pertumbuhan pembangunan.

Potensi kepariwisataan yang dapat dikembangkan di Kabupaten ini, adalah wisata alam, baik berupa objek wisata kondisi alam yang menarik (goa, pemandangan alam dan sebagainya) maupun yang buatan (waduk, pemandian dan sebagainya).

c. Sektor industri

Sektor industri yang diprioritaskan pada skala propinsi adalah industri dasar atau kunci yang dapat menumbuhkan zona industri di wilayah-wilayah pusat pertumbuhan industri.

Di kabupaten Daerah Tingkat II Pati ternyata relatif banyak jenis industri yang berpotensi untuk dikembangkan pada skala propinsi, mengingat adanya potensi bahan baku dan tenaga kerja yang relatif cukup banyak.

Adapun jenis industri di kabupaten daerah Tingkat II Pati, yang memiliki potensi untuk dikembangkan adalah sebagai berikut : industri kerajinan (kuningan), industri penunjang sub sektor perikanan (industri pengolahan ikan, pembuatan es balok, pakan ikan dan sebagainya) dan industri rumah tangga (industri pangan, industri kebutuhan rumah tangga tradisional).

d. Sektor pertambangan

Untuk sektor pertambangan ini, Kabupaten Daerah Tingkat II Pati, memiliki potensi yang cukup besar dan mampu menyumbang untuk Propinsi Jawa Tengah dalam hal sektor pertambangan.

Potensi bahan tambang dan galian yang terdapat di perut bumi Kabupaten Daerah Tingkat II Pati cukup banyak dan beragam. Bahkan beberapa bahan tambang yang terdapat di Kabupaten Daerah Tingkat II Pati jarang ditemukan di Daerah Tingkat II lainnya.

A.1.2. Sasaran Pengembangan

Sasaran pengembangan secara umum antara lain, adalah :

- Unsur-unsur fisik wilayah, yaitu tercapainya struktur fungsi tanah, struktur ruang wilayah, struktur ruang wilayah, struktur jaringan transportasi, program-program pembangunan dengan indikasinya baik dalam jangka panjang, menengah atau pendek,

sehingga dapat dicapainya suatu kesatuan perkembangan yang terencana dan terpadu.

- Unsur-unsur sosial-ekonomi yang berkembang sesuai dengan potensi sektor-sektor yang ada, seperti adanya sektor pertambangan, sektor pertanian, sub sektor peternakan, kehutanan, dan lain-lain.

A.1.3. Tujuan Pengembangan,

Tujuan pengembangan tata ruang di suatu kabupaten, yaitu di Kabupaten Daerah Tingkat II Pati, tidak akan terlepas dari tujuan disusunnya Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Pati.

Secara umum, tujuan dari Pengembangan wilayah ini antara lain adalah :

- Mengarahkan dan mengembangkan semua potensi wilayah yang cukup dominan untuk dikembangkan baik kualitas, maupun kuantitasnya, di tingkat Kabupaten, Propinsi, Nasional, maupun Internasional.
- Membatasi perkembangan wilayah yang tidak terarah, dan mempunyai kemungkinan menyebabkan timbulnya perkembangan yang dapat merugikan wilayah di Kabupaten Daerah Tingkat II Pati itu sendiri.

- Mengarahkan rencana pengembangan, untuk dapat memanfaatkan lahan seoptimal mungkin, untuk dapat mencegah fungsi ganda yang saling merugikan pada suatu kawasan.
- Menentukan tahap-tahap pelaksanaan rencana, untuk mempermudah pengelolaan oleh pemerintah.

Sedangkan secara khusus atau lebih spesifik dilihat dari fisik wilayah Kabupaten Pati, tujuan dari dilakukannya pengembangan adalah untuk :

- Merencanakan suatu pengembangan struktur tata ruang yang sesuai dengan potensi yang terdapat di Kabupaten Daerah Tingkat II Pati, baik kearah dalam maupun kearah luar, dengan wilayah lain atau terhadap pengembangan Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah.
- Merencanakan struktur transportasi wilayah, dengan harapan dapat dicapainya pola, sirkulasi wilayah yang menunjang mudahnya hubungan antar lingkungan dan wilayah, sehingga antara kegiatan atau hubungan satu fungsi dengan yang lain akan mudah dilaksanakan.
- Membuat suatu indikasi terhadap program-program yang direncanakan, sehingga dapat dicapainya suatu

arahan pengembangan yang saling terpadu antar wilayah di Kabupaten Daerah Tingkat II Pati.

- Menentukan kawasan-kawasan strategis, untuk dapat menentukan kawasan yang perlu untuk diprioritaskan pembangunannya.
- Merencanakan fungsi kawasan tertentu di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Pati, yang dirasa perlu untuk dikembangkan, yang menentukan indikasi programnya. Sehingga dalam pengembangan kawasan tersebut akan dapat dibuat suatu prioritas pelaksanaan wilayah sesuai dengan prioritas fungsinya.

A.2. Batas Administrasi

Secara administrasi ruang lingkup wilayah perencanaan penyusunan RTRW Kabupaten Daerah Tingkat II Pati ini meliputi seluruh kawasan administrasi Kabupaten Daerah Tingkat II Pati, dimana meliputi 21 Kecamatan yang terdiri dari :

- Kecamatan Sukolilo.
- Kecamatan Kayen.
- Kecamatan Tambakromo.
- Kecamatan Winong.
- Kecamatan Pucakwangi.
- Kecamatan Jaken.
- Kecamatan Batangan.

- Kecamatan Juwana.
- Kecamatan Jakenan.
- Kecamatan Pati.
- Kecamatan Gabus.
- Kecamatan Margorejo.
- Kecamatan Gembong.
- Kecamatan Tlogowungu.
- Kecamatan Wedarijaksa.
- Kecamatan Margoyoso.
- Kecamatan Gunungwungkal.
- Kecamatan Cluwak.
- Kecamatan Tayu.
- Kecamatan Dukuhseti.
- Kecamatan Trangkil.

Batas wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Pati adalah :

- Sebelah Utara : Laut Jawa dan Kabupaten Daerah Tingkat II Jepara.
- Sebelah selatan : Kabupaten Daerah Tingkat II Blora dan Purwodadi.
- Sebelah Timur : Laut Jawa dan Kabupaten Daerah Tingkat II Rembang.
- Sebelah Barat : Kabupaten Daerah Tingkat II Jepara dan Kudus.

A.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

A.3.1. Tahap Pertama, yaitu tahapan pengisian blanko dan pemeriksaan administrasi

Pengisian blanko yang telah tersedia di Kantor Pertanahan, yang terdiri dari Daftar Isian 201, yang memuat tentang risalah atau riwayat bidang tanah dan penetapan batas serta blanko permohonan surat ukur atau gambar situasi (GS), yang disesuaikan dengan buku C desa.

A.3.2. Pengisian blanko sporadik

Surat permohonan, yang didalamnya terdiri dari keterangan kepemilikan tanah yang diisi oleh pemilik tanah yang bersangkutan dan apabila pemilik tanah tidak berada di tempat maka blanko tersebut diisi oleh penerima kuasa yang bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, yang untuk melakukan hal itu harus dengan membuat surat kuasa diatas kertas bermaterai secukupnya untuk dilampirkan.

A.3.3. Pengisian Surat Pernyataan

Pengisian surat pernyataan ini dengan disaksikan oleh dua orang saksi yang menyatakan bahwa yang bersangkutan secara fisik benar telah menguasai bidang tanah yang dimohonkan untuk jangka waktu yang relatif lama, penguasaan secara fisik tersebut didapatkan karena yang bersangkutan melakukan jual beli yang dilakukan secara

di bawah tangan yang diketahui oleh Kepala desa atau Kepala Kelurahan.

A.3.4. Pengisian Berita Acara Kesaksian

Berita acara kesaksian berisi tentang kesaksian dari dua orang saksi yang benar-benar mengetahui dan menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan atau yang didaftarkan oleh pemohon tersebut benar-benar dikuasai oleh pemohon secara fisik dan secara tersu menerus sejak dibelinya sampai sekarang (dimohonkan pendaftarannya).

A.3.5. Kutipan Daftar Buku C

Dalam kutipan daftar buku C, tersebut dapat diketahui :

- a. Dimana letak tanah tersebut ;
 - Desa
 - Kecamatan, dan
 - Kabupaten.
- b. Nama pemilik tanah sebagaimana tercatat dalam buku C desa
- c. Tempat tinggal pemilik
- d. Nomor C
- e. Nomor Persil
- f. Jenis tanah, yaitu termasuk pertanian atau termasuk pekarangan
- g. Kelas tanah
- h. Luas tanah
- i. Sebab dan tanggal perubahan

A.3.6. Selain mengisi blanko yang telah tersedia di Kantor Pertanahan, masyarakat wajib untuk membayar biaya administrasi blanko permohonan tersebut, masyarakat juga diwajibkan untuk melampirkan bukti pembayaran pajak terbaru atas tanah yang dimohonkan karena dengan itu maka petugas bagian administrasi Kantor Pertanahan dapat mengetahui dengan jelas apakah masyarakat yang bersangkutan sudah mengetahui kewajiban sebagai pemilik tanah atau untuk tanah yang dimohonkan, agar dapat diteliti tentang kebenaran pemilik dari tanah yang dimohonkan melalui surat pembayaran pajak tersebut.

A.3.7. Tahap Kedua, yaitu Tahapan Pengukuran dan Penyelesaian Gambar.

Tahapan Pengukuran dan penyelesaian gambar dilakukan setelah menerima berkas permohonan pengukuran yang berisi data-data tanah yang akan diukur dan merupakan pelimpahan dari bagian administrasi, maka Kepala bagian pengukuran dalam hal ini Kepala Sub Seksi Pengukuran memerintahkan petugas atau juru ukur yang mempunyai wilayah Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati untuk melakukan pengukuran sesuai dengan hari dan tanggal yang telah ditentukan atau ditetapkan :

- Tetapi sebelumnya Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, telah mengirimkan surat pemberitahuan kepada

Kepala Desa tempat lokasi tanah yang dimohonkan berada, pemilik tanah (pemohon) dan tetangga yang memiliki tanah berbatasan dengan tanah yang dimohonkan atau tanah yang akan diukur.

- Kemudian pada hari dan tanggal yang telah ditentukan, petugas atau juru ukur datang ke lokasi tanah yang dimohonkan untuk secara bersama-sama dengan Kepala Desa atau yang mewakili dan para tetangga pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang akan dimohonkan, untuk mengukur tanah yang dimohonkan pendaftaran tanahnya.

A.3.8. Tahap Ketiga, yaitu Tahapan Ajudikasi dan Pengakuan Hak.

Tahapan Ajudikasi atau Pengakuan Hak ini dilakukan oleh seksi hak atas tanah, menerima kutipan gambar (GS) atau surat ukur bersama dengan formulir sporadik, berita acara, permohonan, kutipan buku C dari Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah, maka seksi hak atas tanah mengambil langkah-langkah sebagai berikut :

1. Meneliti bendel surat yang terdiri kutipan gambar atau surat ukur, formulir sporadik, berita acara permohonan dan kutipan C ;
2. Membentuk Panitia Ajudikasi atau biasa disebut dengan Panitia A.

3. Setelah dibentuk Panitia Ajudikasi atau Panitia A mempunyai tugas-tugas :
 - a. memeriksa data fisik, antara lain :
 - lokasi tanah,
 - luas tanah,
 - batas-batas tanah.
 - b. memeriksa data yuridis, antara lain :
 - status tanah yang akan ditinjau,
 - surat-surat atau keterangan dari desa tempat lokasi tanah yang dimohonkan.
4. Setelah itu Panitia Ajudikasi atau Panitia A kemudian turun ke lapangan berdasarkan surat perintah atau surat kerja yang diterima dari Kepala Kantor Pertanahan, meninjau lokasi tanah yang akan diukur atau tanah yang didaftarkan untuk disertifikatkan beserta Kepala Desa dan sekaligus untuk melihat kebenaran data yang dilampirkan dan diserahkan di Kantor Pertanahan dan juga sekaligus melihat data kepemilikan tanah dalam catatan buku tanah atau buku C desa yang biasanya dipegang oleh Kepala Desa yang bersangkutan tempat tanah yang dimohonkan.
5. Beserta Kepala Desa dan perangkat desa atau yang mewakili dan pemilik tanah yang bersangkutan, serta tetangga desa yang memiliki tanah yang berbatasan

dengan tanah yang dimohonkan, maka Panitia Ajudikasi atau Panitia A menuju lokasi tanah yang akan ditinjau dan melihat kebenaran data tentang luas tanah, batas-batas tanah (dilihat apakah sudah ada kesepakatan dengan pemilik tanah yang berbatasan dan tidak ada masalah tentang batas-batas tanah baik dari utara, selatan, timur maupun barat), dan juga tentang status tanah yang akan diukur.

A.3.9. Tahap Pengumuman

Setelah berkas diterima dari Seksi Hak atas tanah, maka selanjutnya diumumkan selama 2 (dua) bulan untuk mengetahui apakah ada atau tidak ada sanggahan dari masyarakat atau keberatan yang diajukan tentang kebenaran data tanah, baik itu tentang luas tanah maupun tentang kebenaran data kepemilikan asli tanah yang akan didaftarkan untuk yang pertama kali, karena penting untuk mengetahui sebab pelimpahan tentang kepemilikan tanah (yang disertifikatkan).

Pengumuman dilakukan di 3 (tiga) tempat yang berbeda, yaitu :

- a. Kantor Badan Pertanahan ;
- b. Kecamatan ;
- c. Desa tempat lokasi tanah yang dimohonkan.

A.4. Apabila Buku C Desa terbakar :

Pada tahun 1998, terjadi kebakaran di rumah Sekretaris Desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati. Setelah mengetahui bahwa Buku C desa terbakar, maka Kepala Desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, dengan dibantu oleh Perangkat Desa, melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

1. Melaporkan kejadian tersebut kepada Kepolisian setempat dengan tembusan kepada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Pati dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
2. Mendata kembali, data-data tanah yang ada di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dari :
 - Buku Klasiran yang diterbitkan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Pati, pada tahun 1982.
 - Surat Ieter D yang dimiliki oleh masyarakat.
 - Surat IPEDA (Iuran Pendapatan Daerah), yang dimiliki oleh masyarakat.

Dari hasil pendataan kembali tanah-tanah yang ada di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, maka dibuatlah satu buku yang disebut buku tanah Desa Sukoharjo.

Dengan terbakarnya buku C Desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, maka pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

1. Mengisi blanko yang telah tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, yang terdiri dari :

- Daftar Isian 201, yang memuat mengenai risalah atau riwayat tanah yang dimohonkan dan penetapan batas.
- Blanko permohonan surat ukur atau gambar situasi (GS), yang dalam hal ini disesuaikan dengan buku tanah Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.

2. Pengisian Blanko Sporadik, yang terdiri dari :

- Surat Permohonan, berisi keterangan mengenai kepemilikan tanah dari tanah yang dimohonkan haknya.
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), berisi mengenai kesaksian dari 2 orang saksi yang menyatakan bahwa yang bersangkutan secara fisik benar telah menguasai bidang tanah yang dimohonkan haknya untuk jangka waktu yang relatif lama dan diketahui oleh Kepala Desa atau Kepala Kelurahan.
- Berita Acara Kesaksian, berisi tentang kesaksian dari 2 orang saksi yang benar-benar mengetahui dan menyatakan bahwa pemohon benar-benar menguasai secara fisik tanah yang dimohonkan dan secara terus menerus sejak dibelinya hingga sekarang.
- Kutipan Buku Tanah Desa, di dalamnya dapat diketahui mengenai data-data tanah.

3. Selain mengisi blanko yang telah tersedia di Kantor Pertanahan, masyarakat wajib untuk membayar biaya administrasi blanko permohonan tersebut, dan juga masyarakat diwajibkan untuk melampirkan bukti pembayaran pajak terbaru atas tanah yang dimohonkan.
4. Selain blanko yang tersedia di Kantor Pertanahan, masyarakat juga melampirkan Surat Keterangan Desa, yang menyatakan bahwa buku C Desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati terbakar.
5. Setelah proses administrasi selesai dilakukan, maka dilakukan pengecekan atau penelitian tentang kebenaran data dari tanah yang dimohonkan.
6. Setelah proses administrasi selesai dilakukan, maka berkas kemudian dilimpahkan kepada bagian pengukuran, yang kemudian dibuat SPK (Surat Perintah Kerja), yang ditujukan kepada petugas ukur yang mempunyai wilayah kerja Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.
7. Setelah pengukuran selesai dilakukan, maka hasil pengukuran tersebut kemudian ditanda tangani oleh pemohon (pemilik tanah), para tetangga pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan dan Kepala Desa.
8. Kemudian kutipan gambar situasi (GS) atau surat ukur beserta dengan formulir sporadik, berita acara permohonan, kutipan buku tanah, diserahkan kepada Seksi Hak Atas Tanah.

9. Seksi Hak Atas Tanah kemudian meneliti bendel surat yang terdiri dari kutipan gambar atau surat ukur, formulir sporadik, berita acara permohonan dan kutipan buku tanah desa, setelah itu Seksi Hak Atas Tanah kemudian membentuk Panitia Ajudikasi atau biasa disebut Panitia A.
10. Panitia A kemudian berdasarkan SPK (Surat Perintah Kerja) yang diterimanya akan meninjau lokasi tanah yang didaftarkan untuk disertifikatkan beserta Kepala Desa setempat, yang dalam hal ini Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dan sekaligus meneliti kebenaran dari data yang diserahkan di Kantor Pertanahan dan melihat data kepemilikan tanah dalam buku tanah Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.
11. Setelah meneliti kebenaran data yuridis, maka Panitia A beserta Kepala Desa, Perangkat Desa atau yang mewakili, pemilik tanah yang bersangkutan dan tetangga yang memiliki tanah berbatasan dengan tanah yang dimohonkan, menuju lokasi tanah dan melihat kebenaran data tentang luas tanah, batas-batas tanah (dilihat apakah sudah ada kesepakatan dengan pemilik tanah yang berbatasan dan tidak ada masalah tentang batas-batas tanah baik dari utara, selatan, timur maupun barat), dan juga tentang status tanah yang akan diukur.
12. Setelah tidak ada masalah mengenai keterangan tentang lokasi tanah dan kesepakatan batas-batas tanah, maka Panitia

Ajudikasi atau Panitia A kemudian membuat Berita Acara. Kemudian Panitia Ajudikasi atau Panitia A mengadakan sidang untuk melihat tentang kebenaran data yang diterima dengan data yang di dapat di lapangan.

13. Setelah sidang Panitia Ajudikasi atau Panitia A, memutuskan bahwa data yang diterima terbukti akan kebenarannya dan cocok dengan keadaan di lapangan, maka oleh Panitia Ajudikasi atau Panitia A dibuat Berita Acara Panitia Ajudikasi atau Panitia A dan ditanda tangani oleh semua anggota Panitia Ajudikasi dan Kepala desa.
14. Panitia Ajudikasi atau Panitia A membutuhkan waktu kira-kira 7 hari, sebelum dilimpahkan kepada Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk dilimpahkan dan diumumkan.
15. Setelah berkas diterima dari Seksi Hak Atas Tanah, maka selanjutnya akan diumumkan selama 2 bulan, untuk mengetahui apakah ada atau tidak ada sanggahan dari masyarakat atau kebenaran data tanah. Pengumuman dilakukan di tiga tempat yang berbeda, yaitu :
 - a. Kantor Badan Pertanahan ;
 - b. Kecamatan ;
 - c. Desa tempat lokasi tanah yang dimohonkan.
16. Apabila dalam jangka waktu 2 bulan, sejak diumumkan dan tidak ada sanggahan atau keberatan dari masyarakat, maka kemudian dapat diteruskan proses pendaftaran tanah untuk

yang pertama kalinya (pensertifikatannya) oleh Kantor Pertanahan.

17. Oleh Kantor Pertanahan kemudian dibuat peta pendaftaran tanah, artinya bidang tanah yang telah diumumkan dan tidak terdapat sanggahan atau keberatan dari masyarakat, maka bidang tanah tersebut dipetakan diatas peta pendaftaran tanah untuk kepentingan pembukuan hak.
18. Setelah proses pembukuan hak selesai dilakukan, maka oleh Kantor Pertanahan kemudian diterbitkan sertifikat (Tanda Bukti Hak) atas tanah yang dimohonkan.

B. Pembahasan

B.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, atas jual beli di bawah tangan di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.

Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah untuk yang pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, baik secara sistematis ataupun secara sporadik.

Dalam penulisan tesis kali ini, penulis mencoba untuk menyorot mengenai pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik, yang sesuai dengan judul tesis, yaitu "Surat Jual Beli Di Bawah Tangan Sebagai Bukti Pendaftaran Atas Tanah Bekas Hak Milik Adat di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati".

Tahapan-tahapan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, adalah sebagai berikut :

i. Tahap Pertama, yaitu tahapan Pengisian Blanko dan Pemeriksaan Administrasi :

A. Mengisi blanko yang telah tersedia di Kantor Pertanahan, yang terdiri dari Daftar Isian 201, yaitu memuat tentang risalah atau riwayat bidang tanah dan penetapan batas serta blanko permohonan surat ukur atau gambar situasi (GS), yang disesuaikan dengan buku C desa.

Fungsi dari buku C Desa digunakan sebagai acuan untuk pengecekan kebenaran data tentang kepemilikan tanah yang akan didaftarkan. Meskipun bukan merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk mendaftarkan haknya tetapi pihak Kantor Pertanahan hanya menggunakannya sebagai acuan saja dan tidak lebih dari itu, karena buku C Desa hanya dimiliki atau hanya ada di Propinsi Jawa Tengah dan khususnya Kabupaten Pati.

B. Pengisian Blanko Sporadik, yang terdiri dari :

B.1. Surat Permohonan, yang didalamnya terdiri dari keterangan kepemilikan tanah yang diisi oleh pemilik tanah yang bersangkutan dan apabila pemilik tanah tidak berada di tempat maka blanko tersebut diisi oleh penerima kuasa yang bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, yang untuk melakukan hal itu harus dengan membuat surat kuasa diatas kertas bermaterai secukupnya untuk dilampirkan.

B.2. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik)

Dalam surat pernyataan ini dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang menyatakan bahwa yang bersangkutan secara fisik benar telah menguasai bidang tanah yang dimohonkan untuk jangka waktu yang relatif lama.

Penguasaan secara fisik tersebut didapatkan karena yang bersangkutan melakukan jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan yang diketahui oleh Kepala Desa atau Kepala Kelurahan yang telah dilakukan sebelum tanggal delapan bulan Oktober tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (8-10-1997), yaitu sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997.

B.3. Berita Acara Kesaksian

Berita acara kesaksian ini berisi tentang kesaksian dari 2 (dua) orang saksi yang benar-benar mengetahui dan menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan atau yang didaftarkan oleh pemohon tersebut benar-benar dikuasai oleh pemohon secara fisik dan secara terus menerus sejak dibelinya sampai sekarang (dimohonkan pendaftarannya).

B.4. Kutipan Daftar Buku C

Dalam kutipan daftar buku C, tersebut dapat diketahui :

B.4.1. Dimana letak tanah tersebut ;

B.4.1.1. Desa

B.4.1.2. Kecamatan, dan

B.4.1.3. Kabupaten.

B.4.2. Nama pemilik tanah sebagaimana tercatat dalam
buku C desa

B.4.3. Tempat tinggal pemilik

B.4.4. Nomor C

B.4.5. Nomor Persil

B.4.6. Jenis tanah, yaitu termasuk pertanian atau
termasuk pekarangan

B.4.7. Kelas tanah

B.4.8. Luas tanah

B.4.9. Sebab dan tanggal perubahan

C. Selain mengisi blanko yang telah tersedia di Kantor Pertanahan, masyarakat wajib untuk membayar biaya administrasi blanko permohonan tersebut, masyarakat juga diwajibkan untuk melampirkan bukti pembayaran pajak terbaru atas tanah yang dimohonkan karena dengan itu maka petugas bagian administrasi Kantor Pertanahan dapat mengetahui dengan jelas apakah masyarakat yang bersangkutan sudah mengetahui kewajiban sebagai pemilik tanah atau untuk tanah yang dimohonkan, agar dapat diteliti

tentang kebenaran pemilik dari tanah yang dimohonkan melalui surat pembayaran pajak tersebut.⁴⁵

D. Setelah proses administrasi selesai dilakukan di bagian administrasi, maka oleh Kantor Pertanahan dilakukan pengecekan atau penelitian tentang tanah yang dimohonkan akan kebenarannya. Dan selanjutnya apabila telah diteliti tentang keterangan tanah yang dimohonkan dan terbukti kebenaran dari data tersebut, maka berkas tersebut kemudian diserahkan kepada bagian pengukuran.

ii. Tahap Kedua, yaitu Tahapan Pengukuran dan Penyelesaian Gambar.

Tahapan Pengukuran dan penyelesaian gambar dilakukan setelah menerima berkas permohonan pengukuran yang berisi data-data tanah yang akan diukur dan merupakan pelimpahan dari bagian administrasi, maka Kepala bagian pengukuran dalam hal ini Kepala Sub Seksi Pengukuran memerintahkan petugas atau juru ukur yang mempunyai wilayah Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati untuk melakukan pengukuran sesuai dengan hari dan tanggal yang telah ditentukan atau ditetapkan :

- Tetapi sebelumnya Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, telah mengirimkan surat pemberitahuan kepada Kepala Desa tempat lokasi tanah yang dimohonkan berada, pemilik tanah

⁴⁵ Wawancara Petugas Administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

(pemohon) dan tetangga yang memiliki tanah berbatasan dengan tanah yang dimohonkan atau tanah yang akan diukur.

- Kemudian pada hari dan tanggal yang telah ditentukan, petugas atau juru ukur datang ke lokasi tanah yang dimohonkan untuk secara bersama-sama dengan Kepala Desa atau yang mewakili dan para tetangga pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang akan dimohonkan, untuk mengukur tanah yang dimohonkan pendaftaran tanahnya.

Petugas atau juru ukur dalam melakukan pengukuran di lokasi juga harus memperhatikan azas-azas, sebagai berikut :

a. Azas kontradiktur delimitasi

- Pengukuran batas bidang tanah hanya dapat terlaksana apabila batas-batas bidang tanah tersebut telah ditetapkan oleh pejabat pemerintah berdasarkan hasil kesepakatan dalam penunjukkan batas yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah yang bersangkutan bersama pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan haknya.
- Hasil pengukuran batas bidang tanah yang digambarkan pada gambar ukur (GS), dengan menuliskan angka-angka ukur, sketsa pengukuran serta kronologi jalannya pengukuran, termasuk penandatanganan petugas ukur, pemilik bidang tanah yang bersangkutan dan pemilik tanah yang berbatasan.

- Bersama-sama dengan berita acara, gambar ukur (GS) tersebut merupakan bagian yang saling tidak terpisahkan dan menjadi dokumen bernilai yuridis atau memiliki kekuatan bukti dalam persidangan di lembaga peradilan berkaitan dengan batas-batas tanah.

b. Azas Publisitas

- Sebelum dilakukan pendaftaran tanah, hasil pengukuran dan pemetaan kadastral tersebut diumumkan kepada masyarakat.
- Lembaga pengumuman tersebut dimaksudkan agar pihak-pihak yang berkepentingan mengerti hasil pengukuran dan pemetaan kadastral yang telah dilakukan dan untuk memberi kesempatan kepada mereka yang dengan itikad baik mengajukan keberatan atas hasil pengukuran dan pemetaan tersebut.

c. Azas Spesialitas

- Bidang tanah yang telah diukur dan dipetakan secara kadastral memiliki letak, luas dan bentuk yang unik diatas permukaan bumi.
- Bidang tanah tersebut dikaitkan ke titik-titik dasar teknik yang merupakan bagian jaringan yang dimiliki oleh pemerintah, sehingga apabila sewaktu-waktu tanda-tanda batas bidang tanah di lapangan di kemudian hari tidak dapat ditemukan, bidang tanah yang telah

dipetakan tersebut dapat direkonstruksikan kembali di lapangan secara tepat.

Setelah pengukuran selesai dilakukan dan semua pihak baik itu pemilik tanah maupun tetangga yang berbatasan dapat menerima hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur, maka hasil pengukuran tersebut ditanda tangani oleh pemohon (pemilik tanah), para tetangga pemilik tanah yang memiliki tanah berbatasan dengan tanah yang diukur atau tanah yang dimohonkan dan ditanda tangani juga oleh Kepala Desa.

iii. Tahap Ketiga, yaitu Tahapan Ajudikasi dan Pengakuan Hak.

Tahapan Ajudikasi atau Pengakuan Hak ini dilakukan oleh seksi hak atas tanah, menerima kutipan gambar (GS) atau surat ukur bersama dengan formulir sporadik, berita acara, permohonan, kutipan buku C dari Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah, maka seksi hak atas tanah mengambil langkah-langkah sebagai berikut :⁴⁶

1. Meneliti bendel surat yang terdiri kutipan gambar atau surat ukur, formulir sporadik, berita acara permohonan dan kutipan C ;
2. Membentuk Panitia Ajudikasi atau biasa disebut dengan Panitia A, yang dibentuk berdasarkan surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan yang biasanya dikuatkan dengan

⁴⁶ Wawancara dengan Seksi Hak Atas Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

diturunkannya surat kerja untuk Panitia Ajudikasi atau Panitia

A.

3. Setelah dibentuk Panitia Ajudikasi atau Panitia A mempunyai tugas-tugas :

a. memeriksa data fisik, antara lain :

- lokasi tanah,

- luas tanah,

- batas-batas tanah.

b. memeriksa data yuridis, antara lain :

- status tanah yang akan ditinjau,

- surat-surat atau keterangan dari desa tempat lokasi tanah yang dimohonkan.

4. Setelah itu Panitia Ajudikasi atau Panitia A kemudian turun ke lapangan berdasarkan surat perintah atau surat kerja yang diterima dari Kepala Kantor Pertanahan, meninjau lokasi tanah yang akan diukur atau tanah yang didaftarkan untuk disertifikatkan beserta Kepala Desa dan sekaligus untuk melihat kebenaran data yang dilampirkan dan diserahkan di Kantor Pertanahan dan juga sekaligus melihat data kepemilikan tanah dalam catatan buku tanah atau buku C desa yang biasanya dipegang oleh Kepala Desa yang bersangkutan tempat tanah yang dimohonkan.

5. Beserta Kepala Desa dan perangkat desa atau yang mewakili dan pemilik tanah yang bersangkutan, serta tetangga desa yang memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah yang

dimohonkan, maka Panitia Ajudikasi atau Panitia A menuju lokasi tanah yang akan ditinjau dan melihat kebenaran data tentang luas tanah, batas-batas tanah (dilihat apakah sudah ada kesepakatan dengan pemilik tanah yang berbatasan dan tidak ada masalah tentang batas-batas tanah baik dari utara, selatan, timur maupun barat), dan juga tentang status tanah yang akan diukur.

Setelah tidak ada masalah dengan keterangan tentang lokasi tanah dan kesepakatan batas-batas tanah maka Panitia Ajudikasi atau Panitia A kemudian kembali Ke Kantor Pertanahan untuk membuat Berita Acara.

Setelah Berita Acara selesai dibuat kemudian Panitia Ajudikasi atau Panitia A, mengadakan sidang untuk melihat tentang kebenaran data yang diterima dengan data yang didapat di lapangan untuk melihat apakah keadaan tanah yang dimohonkan memenuhi syarat yang diajukan.

Setelah sidang Panitia Ajudikasi atau Panitia A selesai, maka kemudian diambil keputusan bahwa data yang diterima terbukti akan kebenarannya dan cocok dengan keadaan di lapangan, maka oleh Panitia Ajudikasi atau Panitia A dibuat Berita Acara Panitia Ajudikasi atau Panitia A dan Berita Acara tersebut ditanda tangani oleh semua anggota Panitia Ajudikasi atau Panitia A dan Kepala Desa.

Panitia Ajudikasi atau Panitia A membutuhkan waktu kira-kira 7 (tujuh) hari sebelum dilimpahkan kepada

Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya dilimpahkan dan diumumkan.

iv. Tahap Pengumuman

Setelah berkas diterima dari Seksi Hak atas tanah, maka selanjutnya diumumkan selama 2 (dua) bulan untuk mengetahui apakah ada atau tidak ada sanggahan dari masyarakat atau keberatan yang diajukan tentang kebenaran data tanah, baik itu tentang luas tanah maupun tentang kebenaran data kepemilikan asli tanah yang akan didaftarkan untuk yang pertama kali, karena penting untuk mengetahui sebab pelimpahan tentang kepemilikan tanah (yang disertifikatkan).

Pengumuman dilakukan di 3 (tiga) tempat yang berbeda, yaitu :

- a. Kantor Badan Pertanahan ;
- b. Kecamatan ;
- c. Desa tempat lokasi tanah yang dimohonkan.

Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan, sejak diumumkan dan tidak ada sanggahan atau keberatan dari masyarakat, maka kemudian dapat diteruskan proses pendaftaran tanah untuk yang pertama kalinya (persertifikatannya) oleh Kantor Pertanahan.

Tetapi apabila terdapat sanggahan dari masyarakat atau keberatan dari masyarakat tentang kebenaran data tanah, maka oleh Kantor Pertanahan masyarakat yang mengajukan sanggahan

atau keberatan diberikan waktu selama 2 (dua) bulan untuk memberikan atau mengajukan surat resmi dengan melampirkan bukti tentang alasan mengajukan keberatan atau sanggahan.

Sedangkan kalau tidak ada sanggahan atau keberatan yang diajukan oleh masyarakat, maka oleh Kantor Pertanahan dibuat peta pendaftaran tanah, artinya bidang tanah yang telah diumumkan dan tidak terdapat sanggahan atau keberatan dari masyarakat, maka bidang tanah tersebut dipetakan diatas peta pendaftaran tanah untuk kepentingan pembukuan hak.

Setelah proses pembukuan hak tersebut telah selesai dilakukan, maka oleh Kantor Pertanahan kemudian diterbitkan sertifikat (Tanda Bukti Hak) atas tanah yang dimohonkan.

B.2. Masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah berkaitan dengan jual beli di bawah tangan :

A. Masalah-masalah yang dihadapi oleh Bagian administrasi :

1. Apabila dalam pengisian blanko permohonan tidak tepat,
2. Apabila pemohon tidak dapat memberikan bukti-bukti yang lengkap seperti syarat-syarat yang tertulis.

B. Masalah-masalah yang dihadapi oleh petugas atau juru ukur di lapangan dalam menyelesaikan tugasnya :

1. Apabila pemohon tidak berada di tempat saat akan diadakan pengukuran dan tidak diwakilkan oleh siapapun,
2. Apabila pemohon tidak berada di tempat tetapi diwakilkan oleh seseorang, namun wakil dari pemohon tidak dapat menunjukkan dengan tepat batas-batas tanah yang akan diukur,
3. Sengketa batas antara pemilik tanah dengan tetangga yang memiliki tanah berbatasan dengan tanah yang dimohonkan atau tanah yang sedianya akan diukur,
4. Gangguan yang disebabkan oleh kondisi alam, terbagi menjadi
 - a. Tanah yang akan diukur berbatasan dengan sungai yang menyebabkan kondisi tanah pada waktu akan diukur terkikis dan tidak dapat diketahui tapal batasnya secara tepat,
 - b. Tanah yang akan diukur sedang terkikis atau terkena longsor karena terletak di daerah perbukitan.

5. Tanah yang akan diukur sedang ditanami oleh tanaman yang ketinggiannya mencapai lebih kurang 1 (satu) meter, seperti tanaman tebu atau tanaman singkong.

6. Apabila luas tanah yang akan diukur ternyata hasilnya lebih dari atau kurang dari luas tanah yang didaftarkan atau luas tanah yang diajukan.

C. Masalah-masalah yang dihadapi oleh bagian atau pada tahap Pengumuman :

- Apabila pada waktu diumumkan oleh Kantor Pertanahan tentang tanah yang akan didaftarkan untuk yang pertama kali, terdapat sanggahan atau keberatan dari pihak ketiga, yang biasanya mempermasalahkan tentang kepemilikan atas tanah yang dimohonkan.

D. Masalah yang dihadapi apabila buku C Desa musnah terbakar :

- Apakah dengan terbakarnya buku C Desa, maka di dalam proses pendaftaran tanah akan mengalami kendala dalam memperoleh data yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan ?

B.3. Cara mengatasi masalah tersebut :

A. Masalah-masalah yang dihadapi oleh bagian administrasi :⁴⁷

1. Apabila dalam pengisian blanko permohonan tidak tepat ;
Pemohon tidak mengisi dengan benar blanko permohonan yang disediakan oleh Kantor Pertanahan, apabila pengisian blanko tersebut tidak benar seperti yang diharuskan, maka oleh pegawai Administrasi Kantor Pertanahan dibantu dalam pengisian blanko permohonan.
2. Apabila pemohon tidak dapat memberikan bukti-bukti yang lengkap seperti syarat yang tertulis ;
 - Apabila alat bukti belum lengkap,
Apabila pemohon telah mengisi dengan benar semua formulir pendaftaran tanah yang telah disediakan di Kantor Pertanahan pada bagian Administrasi, tetapi pemohon belum dapat melengkapi surat-surat yang diperlukan untuk dilampirkan dalam formulir permohonan, maka permohonan yang belum dilengkapi bukti-bukti sebagai syarat untuk mengajukan pendaftaran pertama kali ditolak dan pemohon disarankan untuk melengkapi syarat-syarat yang diperlukan, kemudian setelah lengkap baru semua formulir pendaftaran tanah yang sudah diisi dengan benar dan syarat-syaratnya telah lengkap diserahkan kepada Kantor Pertanahan.

⁴⁷ Wawancara dengan Sub Bagian Tata Usaha, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

- Apabila alat bukti tidak ada,

Apabila persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon tidak dapat semuanya dipenuhi karena ada salah satu alat bukti yang harus dilampirkan tidak dapat diserahkan karena berbagai sebab tertentu, misalnya apabila bukti jual beli di bawah tangan yang ditanda tangani oleh Kepala Desa hilang, maka pemohon harus melampirkan berita acara kesaksian yang ditanda tangani oleh saksi-saksi yang terdiri dari 2 (dua) orang dan juga melampirkan keterangan dari Kepala Desa, atau pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh 2 (dua) orang saksi dan Kepala Desa.

Pernyataan tersebut berisi bahwa benar pemohon telah membeli bidang tanah tersebut, dan tanah yang dibelinya tersebut, sejak dibeli hingga sekarang pada saat permohonan ini diajukan benar-benar secara fisik dikuasai oleh pemohon dan tidak pernah mendapat sanggahan atau gugatan dari siapapun juga.

Penguasaan fisik tanah dilakukan untuk jangka waktu yang relatif lama dan didukung oleh keterangan yang terdapat dalam buku C Desa atau buku tanah yang terdapat di masing-masing desa letak tanah yang dimohonkan berada.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di dalam pasal 60 ayat (3) juga

diatur mengenai apabila bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya dua orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik tanah tersebut.

B. Masalah-masalah yang dihadapi oleh petugas atau juru ukur di lapangan dalam menyelesaikan tugasnya :⁴⁸

1. Apabila pemohon tidak berada di tempat saat akan diadakan pengukuran dan tidak diwakilkan oleh siapapun ;

Maka petugas atau juru ukur tidak dapat melaksanakan tugasnya untuk melakukan pengukuran, sehingga proses pengukuran dibatalkan atau ditunda.

Hal tersebut kemudian dilaporkan kepada Ka-Sub Seksi Pengukuran sebagai pimpinannya, kemudian Kepala Sub Seksi Pengukuran menjadwalkan kembali waktu pengukuran, dengan demikian proses pengukuran ditunda sampai pemohon datang dan melaporkan tentang kepastian pengukuran dapat diadakan kembali

⁴⁸ Wawancara dengan, Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

diatur mengenai apabila bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya dua orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik tanah tersebut.

B. Masalah-masalah yang dihadapi oleh petugas atau juru ukur di lapangan dalam menyelesaikan tugasnya :⁴⁸

1. Apabila pemohon tidak berada di tempat saat akan diadakan pengukuran dan tidak diwakilkan oleh siapapun ;

Maka petugas atau juru ukur tidak dapat melaksanakan tugasnya untuk melakukan pengukuran, sehingga proses pengukuran dibatalkan atau ditunda.

Hal tersebut kemudian dilaporkan kepada Ka-Sub Seksi Pengukuran sebagai pimpinannya, kemudian Kepala Sub Seksi Pengukuran menjadwalkan kembali waktu pengukuran, dengan demikian proses pengukuran ditunda sampai pemohon datang dan melaporkan tentang kepastian pengukuran dapat diadakan kembali

⁴⁸ Wawancara dengan, Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

masalah itu diselesaikan di depan Kepala Desa yang dalam hal ini bertindak sebagai penengah dalam menyelesaikan permasalahan tersebut,

- Tetapi apabila sampai dengan tingkat desa masalah tersebut masih juga belum ditemukan titik tengahnya, maka petugas atau juru ukur dalam hal ini mewakili Kantor Pertanahan menyarankan agar masalah ini diselesaikan melalui jalur pengadilan.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan, memberikan jangka waktu selama kurang lebih 60 (enam puluh) hari, untuk mendaftarkan perkaranya di Pengadilan Negeri Pati.

Apabila dalam jangka waktu telah lebih dari 60 (enam puluh) hari, tidak ada laporan atau bukti yang menunjukkan bahwa perkaranya telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Pati untuk dilakukan proses lebih lanjut, maka Kantor Pertanahan dapat meneruskan proses pensertifikatan atau proses pendaftaran tanah untuk yang pertama kali ke tahap selanjutnya.

Tetapi apabila dalam jangka waktu kurang dari 60 (enam puluh) hari, telah ada pemberitahuan kepada Kantor Pertanahan, bahwa penggugat yang dalam hal ini adalah tetangga yang memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan haknya atau tanah yang akan diukur, telah memperoleh surat keterangan yang berisi bahwa telah mendaftarkan perkara tersebut di Pengadilan Negeri

Kabupaten Pati, maka Kantor Pertanahan kemudian menghentikan proses pensertifikatan tanah atau proses pendaftaran tanah untuk yang pertama kali, untuk sementara waktu sampai terdapat keputusan dari pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang bersifat tetap.

4. Gangguan yang disebabkan oleh alam, terbagi menjadi :
 - i. Tanah yang akan diukur berbatasan dengan sungai yang menyebabkan kondisi tanah pada waktu akan diukur terkikis dan tidak dapat diketahui tapal batasnya secara tepat ;

Apabila terjadi hal demikian, biasanya Kantor Pertanahan bekerja sama dengan Dinas Pengairan Pemerintah Daerah Kabupaten Pati.

Kerja sama antara Kantor Pertanahan dengan Dinas Pengairan dilakukan dengan cara melakukan pengukuran secara bersama-sama antara petugas ukur dari Kantor Pertanahan, pemohon dan staff yang ditunjuk dari Dinas Pengairan Pemerintah Daerah Kabupaten Pati.

Di lokasi pengukuran tersebut, staff yang ditunjuk dari Dinas Pengairan Pemerintah Daerah Kabupaten Pati, memberikan penjelasan disertai bukti otentik mengenai lebar sungai dan lebar "lambiran sungai".

Yang dimaksud dengan lebar "lambiran sungai" sendiri adalah lebar tanah disisi sungai yang merupakan satu kesatuan dengan sungai itu sendiri.

Contoh : lebar “lambiran sungai” dalam hal ini bermacam-macam, ada yang 1 (satu) meter atau lebih, hal tersebut tergantung dari lebar sungai itu sendiri.

Kemudian dengan adanya penjelasan dari staff Dinas Pengairan Pemerintah Daerah Kabupaten Pati, maka petugas ukur dapat menentukan batas tanah yang dimohonkan pengukurannya.

Penentuan mengenai tapal batas tersebut, harus dengan sepengetahuan dan disetujui oleh pemohon.

- ii. Tanah yang akan diukur terkena longsor karena terletak di daerah perbukitan ;

Dalam hal tanah yang akan diukur terkena longsor, maka petugas atau juru ukur dapat menanyakan kepada pemohon, apakah ada yang bisa dijadikan patokan atau tanda batas yang biasanya berbentuk tanaman keras seperti, pohon kelapa, pohon mangga atau yang lainnya yang dapat dijadikan pedoman untuk menentukan batas-batas tanah yang akan diukur.

Tetapi apabila tidak ada yang dapat dijadikan patokan atau pedoman, maka proses pengukuran terpaksa ditunda sampai dengan kondisi tanah dinilai layak untuk diadakan pengukuran, yaitu minimal sampai batas-batas tanah yang akan diukur dengan tetangga yang berbatasan dapat terlihat, apabila tanda batas itu hanya berupa kayu

kecil yang ditanam di dalam tanah dan tidak ada tanda batas lainnya.

Maka petugas atau juru ukur kembali ke Kantor Pertanahan untuk melaporkan hal tersebut kepada Kepala Sub Seksi Pengukuran untuk melakukan jadwal ulang pengukuran.

5. Tanah yang akan diukur sedang ditanami oleh tanaman yang ketinggiannya mencapai kurang lebih 1 (satu) meter, seperti tanaman tebu atau tanaman singkong ;

Proses pengukuran tidak dapat dilaksanakan, karena pandangan petugas atau juru ukur terhalang oleh ketinggian tanaman yang ada di tanah.

Maka petugas atau juru ukur kembali ke Kantor Pertanahan untuk melaporkan persoalan tersebut kepada Kepala Sub Seksi Pengukuran agar dilakukan penjadwalan. Oleh Kantor Pertanahan, pemohon diminta melakukan pemberitahuan kepada Kantor Pertanahan apabila tanaman tersebut telah selesai dipanen ataupun telah ditebang, sehingga proses pengukuran dapat dilanjutkan kembali.

6. Apabila luas tanah yang akan diukur ternyata hasilnya lebih dari ataupun kurang dari luas tanah yang didaftarkan atau luas tanah yang diajukan ;

- Kelebihan atau kekurangan luas tanah ditoleransi 10 % (sepuluh persen), baik itu lebih dari atau kurang dari luas tanah yang diajukan.

- Apabila luas tanah lebih dari luas tanah yang diajukan, maka pihak desa dalam hal ini Kepala Desa dan Sekretaris Desa membuat pernyataan yang isinya bahwa luas tanah yang diperoleh dari hasil pengukuran, telah diukur sesuai dengan batas-batas yang ada, yang artinya tidak ada tanah milik tetangga yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan ikut diukur, hal tersebut dibenarkan oleh tetangga yang berbatasan, hal ini terbukti dengan ditanda tangannya hasil pengukuran tersebut oleh tetangga yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan, dan bukan merupakan atau di luar luas tanah yang berbatasan.
- Apabila luas tanah kurang dari luas tanah yang diajukan, maka pemohon membuat pernyataan bahwa pemohon tidak keberatan atas hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas atau juru ukur.

C. Masalah-masalah yang dihadapi oleh bagian atau pada tahap Pengumuman :⁵⁰

1. Apabila pada waktu diumumkan oleh Kantor Pertanahan tentang tanah yang akan didaftarkan untuk yang pertama kali, terdapat sanggahan atau keberatan dari pihak ketiga, yang biasanya memperlmasalahkan tentang kepemilikan atas tanah yang akan dimohonkan haknya,

⁵⁰ Wawancara dengan Petugas bagian Pengumuman Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Solusinya adalah apabila dalam jangka waktu pengumuman yang dilakukan selama 2 (dua) bulan, Kantor Partanahan Kabupaten Pati menerima sanggahan atau keberatan dari pihak ketiga maka Kantor Pertanahan Kabupaten Pati kemudian akan mengambil tindakan atau kebijakan-kebijakan sebagai berikut :

- a. Setelah Kantor Pertanahan menerima sanggahan atau keberatan yang bersifat resmi dari pihak ketiga, maka Kantor Pertanahan kemudian mengambil kebijaksanaan untuk menghentikan sementara proses pendaftaran tanah untuk yang pertama kali atau proses pensertifikatan tanah yang dimohonkan haknya.
- b. Kantor Pertanahan mengirimkan surat kepada pihak ketiga yang dalam hal ini yang mengajukan keberatan atau sanggahan tentang kebijaksanaan yang akan diambil oleh pihak Kantor Pertanahan, dengan tembusan kepada pemilik tanah yang mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan.

Hal ini bertujuan agar pemilik tanah mengetahui tentang adanya sanggahan atau keberatan dari pihak ketiga tentang proses pendaftaran tanah yang dimohonkan tersebut.

- c. Adapun isi surat yang dikirimkan kepada pihak ketiga yang mengajukan sanggahan atau keberatan tersebut berisi saran-saran :
 - Agar masalah yang timbul dapat diselesaikan secara damai atau diselesaikan dengan jalan musyawarah dengan pemohon,

- Apabila tidak dapat diselesaikan secara musyawarah secara pribadi, maka dapat ditengahi oleh Kepala Desa dalam menyelesaikan masalah tersebut,
 - Apabila cara tersebut juga tidak dapat menyelesaikan masalah, maka Kantor Pertanahan menyarankan agar pihak ketiga dalam hal ini sebagai pihak yang mengajukan keberatan atau sanggahan, agar dapat mengajukan sanggahan atau keberatan secara resmi dengan cara mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Pati.
- d. Pihak Kantor Pertanahan memberikan waktu selama 60 (enam puluh) hari, kepada pihak ketiga yang dalam hal ini mengajukan sanggahan atau keberatan untuk mendaftarkan gugatannya kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Pati.
- e. Tetapi apabila dalam jangka waktu selama 60 (enam puluh) hari tersebut, belum ada pemberitahuan secara resmi dari pihak ketiga yang mengajukan sanggahan atau keberatan kepada Kantor Pertanahan, yaitu dengan menunjukkan bukti bahwa gugatan tersebut telah diajukan atau didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Pati, maka pihak Kantor Pertanahan akan meneruskan proses pensertifikatan atau proses pendaftaran tanah untuk yang pertama kali.
- f. Tetapi apabila dalam jangka waktu sebelum tanggal yang ditentukan atau kurang dari 60 (enam puluh) hari, pihak

ketiga yang mengajukan sanggahan atau keberatan telah dapat mengajukan bukti bahwa gugatan yang dia ajukan telah terdaftar di Pengadilan Negeri Kabupaten Pati, maka pihak Kantor Pertanahan akan mengambil kebijaksanaan untuk sementara menghentikan proses pensertifikatan atau proses pendaftaran tanah untuk yang pertama kali, itu sampai terdapat putusan dari pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang bersifat tetap.

Kantor Pertanahan tidak dapat meneruskan proses selanjutnya karena masih terdapat sengketa tentang tanah yang didaftarkan di Kantor Pertanahan mengenai kepemilikan asli dari tanah yang akan disertifikatkan.

Karena apabila proses pendaftaran tanah untuk yang pertama kali tersebut tetap diteruskan, maka akan terjadi kesalah pahaman atau tumpang tindih tentang kepemilikan asli dari tanah yang disengketakan pada suatu waktu, terlebih lagi apabila pihak yang mengajukan sanggahan atau keberatan kepada Kantor Pertanahan dapat menunjukkan bukti yang dapat membenarkan tentang sanggahan atau keberatan yang pihak ketiga ajukan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Pati.

Maka sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Kantor Pertanahan tidak dapat meneruskan proses pensertifikatan tanah tersebut tanpa adanya putusan

pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang bersifat tetap tanpa adanya suatu alasan apapun.

D. Masalah yang dihadapi apabila buku C Desa terbakar ;

Buku C desa adalah buku yang ada atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data tanah yang ada di desa yang bersangkutan, dalam hal ini Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati. Buku C desa, digunakan sebagai pedoman atau pegangan Kantor Pertanahan untuk memeriksa data yang terdapat dalam blanko yang diisi oleh masyarakat dengan data yang ada.

Di dalam buku C desa tersebut terdapat data mengenai kepemilikan tanah yang belum ataupun yang sudah bersertifikat. Tetapi kebanyakan di dalam buku C desa, memuat data mengenai data tanah yang belum bersertifikat, karena masyarakat masih banyak yang belum mendaftarkan tanah miliknya. Masyarakat merasa lebih aman dan nyaman melakukan jual beli, hibah atau tukar menukar atau pembagian harta warisan, tanpa berfikir bahwa dengan melakukan jual beli, hibah atau tukar menukar atau pembagian harta warisan, masyarakat tidak mempunyai alat bukti yang memiliki kepastian hukum. Kebanyakan, masyarakat yang memiliki tanah yang belum didaftarkan haknya, sesuai dengan Undang-undang yang berlaku (belum bersertifikat), hanya memiliki surat leter D atau IPEDA (Iuran Pendapatan Daerah), yang data-datanya di dapat dengan menjalin data-data tanah yang ada dalam Buku C Desa.⁵¹

⁵¹ Wawancara dengan Kepala desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.

Adapun data-data yang ada dalam Buku C Desa, meliputi :

- Letak tanah ;
- Nomor C ;
- Nomor persil ;
- Luas tanah ;
- Nama pemilik tanah ;
- Sebab perubahan ;

Dengan memiliki surat leter D atau IPEDA (Iuran Pendapatan Daerah), masyarakat merasa telah memiliki alat bukti yang sah di mata hukum. Pengetahuan masyarakat terhadap hukum yang berlaku sangatlah sedikit sekali, jadi tingkat kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah miliknya agar memiliki suatu kepastian hukum yang sah, sangatlah kurang.

Masyarakat yang kurang mengetahui tentang arti pentingnya mendaftarkan tanah miliknya, maka mereka menganggap bahwa surat leter D atau IPEDA (Iuran Pendapatan Daerah) adalah alat bukti yang bersifat otentik, sehingga mereka merasa tidak perlu untuk mendaftarkan tanah miliknya.

Tanah yang belum bersertifikat, biasanya dimiliki oleh masyarakat secara turun temurun atau pemberian dari orang tua masing-masing, meskipun ada juga yang berasal dari jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan. Tingkat kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah miliknya masih sangat kurang. Demikian

juga di desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, masih terdapat banyak tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat.⁵²

Pada tahun 1998 (Seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) terjadi kebakaran di rumah Sekretaris Desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.

Kejadian tersebut menyebabkan atau mengakibatkan Buku C desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati ikut terbakar. Hal tersebut terjadi, karena kebiasaan yang ada di Desa Sukoharjo tersebut, Buku C Desa disimpan di rumah Sekretaris Desa.

Dengan terbakarnya Buku C desa tersebut, maka untuk sementara waktu masyarakat yang akan mendaftarkan untuk pertama kali (disertifikatkan) tanahnya belum dapat ditangani oleh Desa.

Setelah mengetahui bahwa Buku C desa terbakar, maka Kepala Desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, dengan dibantu oleh Perangkat Desa, melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

1. Melaporkan kejadian tersebut kepada Kepolisian setempat dengan tembusan kepada Kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Pati dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
2. Mendata kembali, data-data tanah yang ada di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dari :
 - Buku Klasiran yang diterbitkan oleh Kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Pati, pada tahun 1982.
 - Surat leter D yang dimiliki oleh masyarakat.

⁵² Wawancara dengan Sekretaris Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati.

- Surat IPEDA (Iuran Pendapatan Daerah), yang dimiliki oleh masyarakat.

Dari hasil pendataan kembali tanah-tanah yang ada di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, maka dibuatlah satu buku yang disebut buku tanah Desa Sukoharjo.

Klasiran adalah suatu buku yang berisi data-data tanah terakhir yang ada di desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, yang di data oleh kantor Pajak Bumi dan Bangunan, untuk menentukan subjek Pajak Bumi dan Bangunan. Data tanah tersebut diambil dari :

- Buku C Desa.
- Buku tanah desa.

Perbedaan buku C desa dengan klasiran, yaitu kalau di dalam buku C desa kita dapat mengetahui asal usul atau sejarah kepemilikan tanah, sedangkan klasiran di dalamnya hanya terdapat data-data tanah yang terakhir saja. Jadi klasiran berasal dari buku C desa tetapi yang diambil hanya data-data mengenai tanah yang terakhir

Data-data yang terdapat di dalam buku klasiran di dapat dari :

1. Buku C desa, bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat atau belum didaftar berdasarkan peraturan yang berlaku.
2. Buku Tanah Desa, bagi tanah-tanah yang sudah didaftarkan haknya atau sudah bersertifikat.

Surat leter D adalah salinan dari buku C Desa yang data-datanya, meliputi :

- Letak tanah ;
- Nomor C ;

- Nomor persil ;
- Luas tanah ;
- Nama pemilik tanah ;
- Sebab perubahan.

Surat leter D juga merupakan bukti kepemilikan atas tanah, secara adat yang oleh Undang-undang diakui keberadaannya.

Sedangkan surat IPEDA (Iuran Pendapatan Daerah) adalah surat yang dikeluarkan oleh Kantor Pendapatan Daerah Kabupaten Pati, yang data-datanya meliputi :

- Letak tanah ;
- Nomor C ;
- Nomor persil ;
- Luas tanah ;
- Nama pemilik tanah ;
- Besar pajak yang harus dibayarkan.

Surat IPEDA (Iuran Pendapatan Daerah) ini bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya yang berkaitan dengan pajak tanah yang harus dibayar oleh masyarakat (sebelum berlakunya Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan).

Tetapi dengan terbakarnya buku C desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, masyarakat desa Sukoharjo tetap dapat mendaftarkan tanah miliknya untuk mendapat suatu kepastian hukum yang bersifat tetap.

Karena buku C desa terbakar, maka yang diminta oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan syarat di dalam administrasi, yaitu :

1. Blanko sporadik, yang terdiri dari :
 - Permohonan Pendaftaran Tanah,
 - Surat Pernyataan, dari yang bersangkutan dengan disaksikan oleh 2 orang saksi yang benar-benar mengetahui tentang kepemilikan tanah tersebut dan diketahui oleh Kepala desa,
 - Berita Acara Kesaksian, dari 2 orang saksi yang menyatakan tentang kepemilikan tanah tersebut dan diketahui oleh Kepala Desa,
 - Kutipan C Desa (yang datanya diambil dari buku tanah desa, dalam hal ini Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati).
2. Surat Ukur atau GS ;
3. Daftar Isian 201 ;
4. Surat Keterangan dari desa, yang memuat tentang :
 - Keterangan mengenai letak dari tanah yang dimohonkan,
 - Bahwa buku C desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati terbakar.
5. SPPT PBB tahun terakhir ;
6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) ;
7. Foto copy leter D atau IPEDA (Iuran Pendapatan Daerah).

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan dan dipadukan dengan data yang diperoleh dari kepustakaan kemudian dianalisis secara kualitatif, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997, surat jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan, yang ditanda tangani oleh penjual dan pembeli dengan materai secukupnya dengan dibubuhi tanda tangan kesaksian oleh Kepala Desa/Kepala Adat/Kepala Kelurahan, tidak dapat dijadikan sebagai alat untuk melakukan proses pendaftaran tanah. Akan tetapi dengan berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, surat tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti apabila dibuat sebelum tanggal 8 Oktober 1997, yaitu sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997. Kantor Pertanahan di dalam melakukan proses pendaftaran tanah, melalui :
 - Tahapan Pemeriksaan Administrasi, contoh masalah yang dihadapi, apabila persyaratan kurang atau belum lengkap maka pemohon disarankan untuk melengkapi dulu, setelah lengkap baru semua formulir pendaftaran tanah yang sudah diisi diserahkan ke Kantor Pertanahan.
 - Tahapan Pengukuran dan Penyelesaian Gambar, contoh masalah yang dihadapi, apabila tanah yang akan diukur terkikis oleh sungai

atau longsor, maka petugas berpatokan pada tanda batas lain seperti tanaman keras, misalnya pohon kelapa, pohon mangga, dan apabila tidak ada maka proses pengukuran ditunda sampai batas tanah yang akan diukur terlihat.

- Tahapan Ajudikasi atau Pengakuan Hak, contoh masalah yang dihadapi, bila terjadi sengketa batas antara pemilik tanah dengan tetangga yang berbatasan, maka disarankan agar diadakan musyawarah yang dilakukan di depan Kepala Desa, apabila tidak terjadi kesepakatan dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan
- Tahapan Pengumuman, contoh masalah yang dihadapi, apabila ada sanggahan/keberatan dari pihak ketiga, maka Kantor Pertanahan akan menghentikan sementara proses pendaftaran tanah, untuk menunggu sampai ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang bersifat tetap.
- Tahapan Penerbitan Sertifikat.

2. Setelah buku C desa terbakar, maka Kepala Desa, Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

- a. melaporkan kejadian tersebut kepada Kepolisian setempat dengan tembusan kepada Kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Pati dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
- b. Mendata kembali data-data tanah yang ada di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dari :

- i. Buku Klasiran yang diterbitkan oleh Kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) Pati,
 - ii. Surat leter D yang dimiliki oleh masyarakat,
 - iii. Surat IPEDA (Iuran Pendapatan Daerah), yang dimiliki oleh masyarakat.
- c. Dari hasil pendataan kembali tanah-tanah yang ada di Desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, maka dibuatlah satu buku yang disebut buku tanah Desa Sukoharjo.
- d. Dan dengan terbakarnya buku C desa Sukoharjo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, masyarakat desa Sukoharjo tetap dapat mendaftarkan tanah miliknya untuk mendapat suatu kepastian hukum yang bersifat tetap.

B. SARAN

1. Bahwa di dalam pelayanan Kantor Pertanahan sudah memberikan pelayanan yang cukup memuaskan dan sebaiknya ditingkatkan dalam mutu pelayanan.
2. Peningkatan sumber Daya Manusia senantiasa ditingkatkan agar pelaksanaan kerja dapat berjalan dengan baik.
3. Di dalam proses pendaftaran tanah sampai diterbitkannya sertifikat agar lebih dipercepat dari sebelumnya.
4. Waktu pelaksanaan di setiap tahapan pendaftaran tanah agar dapat dipercepat waktu pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Badan Pertanahan Nasional. **Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah**, Jakarta, 1990.
- Badan Pertanahan Nasional Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. **Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah Bidang Hak Tanggungan**, Jakarta, 1990.
- Badan Pertanahan Nasional. **Himpunan Peraturan Perundangan Pendaftaran Tanah**.
- Badan Pertanahan Nasional. **Himpunan Peraturan Perundangan Badan Pertanahan Nasional Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Jilid 1**, Jakarta, 1990.
- Badan Pertanahan Nasional. **Himpunan Peraturan Perundangan Badan Pertanahan Nasional Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Jilid 2**, Jakarta, 1990.
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah Jakarta. **Peraturan Perundang-undangan Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah, Jilid 1**, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1981.
- Efendi, Bahtiar. **Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Peraturan Pelaksanaannya**, Bandung : Alumni, 1983
- Harsono, Boedi. **Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah**. Jakarta : Djambatan, 2000.
- Harsono, Boedi. **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria**, Jakarta : Djambatan, 2000.
- Kamarudin. **Metode Penulisan Skripsi dan Tesis**, Bandung, 1978.
- Mertokusumo, Sudikno. **Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)**, Liberty, Yogyakarta, 1986.

- Nasution, S, M.A. Prof.Dr. **Metode Research (Penelitian Ilmiah)**, Bumi Aksara, Jakarta.
- Parlindungan A.P. **Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Parlindungan A.P. **Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria**, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Prakoso, Djoko. **Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria**, Jakarta : Gualia Indonesia, 1985.
- Rahardjo, Satjipto. **Ilmu Hukum**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten daerah Tingkat II Pati.
- Saleh K.W. **Hak Anda Atas Tanah**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997.
- Soerjono, Soekamto. **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia, 1986.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, **Metodologi Penelitian Hukum**, Gualia Indonesia, Jakarta, 1982.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, **Studi Hukum dan Masyarakat**. Alumni, Bandung, 1985.
- Sudiyat, Imam. **Beberapa masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang**, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Susnato R, **Hukum Pertanahan (Agraria)**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.
- Zein Ramli, **Hak-hak Atas Tanah Dalam Sistem Undang-undang Pokok Agraria**, Rhineka Cipta, Jakarta, 1994.

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1960 tentang **Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.**

Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 tentang **Pendaftaran Tanah.**

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria, Nomor : 2 Tahun 1962 tentang **Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.**

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK26/DDA/1970 tentang **Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas tanah.**

Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah.**

Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah.**