

PERANAN PPAT DALAM PELAKSANAAN
PENSERTIPIKATAN TANAH BEKAS HAK MILIK
ADAT DI KABUPATEN SEMARANG

Proposal Tesis



**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Pasca Sarjana**

Magister Kenotariatan

Disusun oleh :

SRI RAHAYU, SH
NIM : B4B.OO.4175

PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006

HALAMAN PENGESAHAN

PERANAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH BEKAS BEKAS HAK MILIK ADAT DI KABUPATEN SEMARANG

Disusun oleh :
Nama : Sri Rahayu, SH
Nim : B4B. 00. 4175

Disetujui
Pembimbing

(Prof. IGN Sugangga, SH)

Mengetahui
Ketua Program Magister Kenotariatan

(H. Mulyadi, SH, MS)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah 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 di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2006

Penulis

(SRI RAHAYU, SH)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr .Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul :

Peranan PPAT dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang.

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

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis merasa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena keterbatasan waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad serta rasa keingintahuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak.

Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima dengan baik dalam studi maupun dari tahap penulisan sampai tesis ini selesai tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang dan membantu penulis saat penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain :

1. Bapak Mulyadi, SH, MS, selaku Ketua Program pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Prof.I Gusti Ngurah Sugangga, SH, selaku Dosen Pembimbing Utama Tesis ini yang selalu memberikan waktu dan dengan sabar membimbing penulis.
3. Bapak Yunanto, SH, MHum, selaku Sekretaris Program Studi Magister kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang.
4. Bapak , Dwi Purnomo, SH, MHum, yang telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

5. Sukirno, SH, MSi, yang juga telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang telah banyak memberikan waktu dan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
7. Suami dan anak-anak penulis yang selalu memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Karena penulis menyadari kekurang sempurnaan dalam penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk kesempurnaan tesis ini.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat yang positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu bidang kenotariatan pada khususnya.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Semarang, Agustus 2006.

Penulis

(SRI RAHAYU, SH)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
PERNYATAAN	
ABSTRAKSI	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	

Bab I PENDAHULUAN

1.1.Latar belakang	1
1.2.Perumusan Masalah.....	4
1.3.Tujuan penelitian.....	4
1.4.Manfaat penelitian.....	4
1.5.Sistematika penulisan.....	5

Bab II Tinjauan Pustaka

2.1.TINJAUAN UMUM TENTANG PPAT

2.1.1.Pengertian PPAT.....	8
2.1.2.Pihak yang dapat diangkat menjadi PPAT.....	10
2.1.3.Fungsi, tugas dan kewajiban PPAT.....	10
2.1.4.Wilayah hukum PPAT.....	13
2.1.5.Peranan PPAt.....	14
2.1.6.Akta Otentik yang dibuat PPAT.....	15
2.1.7.Notaris yang merangkap sebagai PPAT.....	16

2.2.TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

2.2.1.Dasar hukum dan tujuan.....	17
2.2.2.Asas dan sistem pendaftaran tanah.....	22
2.2.2.1.Asas pendaftaran tanah.....	22
2.2.2.2.Sistem pendaftaran tanah	23
2.2.3.Pemeliharaan data.....	28

2.3.TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH HAK MILIK ADAT

2.3.1.Tanah bekas hak milik adat.....	32
2.3.2.Kedudukan tanah dalam hukum adat.....	33

2.3.3.Hak-hak perseorangan atas tanah adat.....	33
2.3.4.Jual beli tanah dalam hukum adat.....	34
2.3.5.Konversi tanah hak milik adat menurut UUPA.....	35
2.4. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI	
2.4.1.Pengertian Jual beli hak atas tanah.....	39
2.4.2.Jual beli menurut Hukum Perdata.....	39
2.4.3.Jual beli menurut Hukum Adat.....	40
2.4.4. Jual beli setelah berlakunya UUPA.....	41

Bab III. Metodologi Penelitian

3.1.Metode pendekatan.....	43
3.2.Spesifikasi penelitian.....	44
3.3.Populasi dan sample.....	44
3.4.Metode pengumpulan data.....	45
3.6.Metode analisa data.....	49

Bab IV.Hasil penelitian dan pembahasan

4.1.Gambaran umum lokasi penelitian.....	50
4.2.Pelaksanaan pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang.....	54
4.2.1.Prosedur dan dokumen dalam pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang.....	60
4.2.2.Proses pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang.....	69
4.3.Hambatan-hambatan yang timbul dalam praktek pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang.....	73
4.4.Peranan PPAT dalam menanggulangi jual beli dibawah tangan di Kabupaten Semarang.....	77
4.4.1.Latar belakang masyarakat di Kabupaten Semarang melakukan jual beli tanah di bawah tangan.....	82
4.4.2. Upaya-upaya PPAT dalam menanggulangi jual beli tanah dibawah tangan.....	90

Bab V. Penutup

5.1.Kesimpulan.....	95
5.2.Saran.....	99

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertipikat hak atas tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat.

Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa :¹

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

Oleh karena sifat khusus dari tanah dan hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan yang tidak ternilai harganya. Untuk menjamin kepastian hukum akan hak dari kekayaan yang tidak ternilai harganya itu, seseorang harus dapat memberikan bukti bahwa dialah yang mempunyai kekayaan itu. Tanpa bukti yang kuat seseorang dapat

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003, halaman 558.

kehilangan haknya, terutama jika ada orang lain yang mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya dan berhasil membuktikan kebenaran klaimnya itu.

Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa :²

“Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi :
c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku
sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Alat pembuktian diberikan berupa sertipikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu :³

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sertipikat hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan alat bukti yang kuat, artinya selama tidak ada alat bukti yang lain yang menyatakan (membuktikan) ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dan tidak perlu alat bukti tambahan. Sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat

² Ibid, halaman 558.

³ BPN, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Koperasi Bumi Bhakti BPN, Jakarta, 1998, hal.5

mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah.⁴

Didalam kenyataannya, meskipun telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah disempurnakan dalam Pasal 63 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, praktek pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah di Kabupaten Semarang menemui beberapa hambatan. Diantaranya terlihat bahwa masyarakat masih belum mematuhi agar pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berjalan sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Adanya masyarakat yang belum mengetahui atau mematuhi aturan tersebut, dapat disebabkan karena sosialisasi terhadap aturan tersebut masih dirasakan kurang dan atau adanya kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran / pensertipikatan hak atas tanah masih rendah. Hal ini mungkin berhubungan dengan budaya masyarakat setempat dalam hal praktek peralihan hak atas tanah dengan jual beli yang masih dilakukan dibawah tangan atau tidak dilakukan di hadapan PPAT.

Mengingat sangat berartinya sertipikat hak atas tanah bagi pemiliknya, maka peranan PPAT disini sangat penting, untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul :

“ Peranan PPAT Dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Milik Adat di Kabupaten Semarang ”.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2000.

1.2. Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran/pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang ?
2. Bagaimanakah peranan PPAT dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat secara dibawah tangan?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran/pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang.
2. Untuk mengetahui peranan PPAT dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat yang dilakukan dibawah tangan.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat ilmiah yaitu bahwa hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria.
2. Manfaat praktis yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi yang tepat bagi pengambil kebijakan bila timbul masalah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah khususnya tanah bekas hak milik adat.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

Pada bab pendahuluan diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah yang menjadi fokus penuntun dalam penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan tesis.

Untuk bab kedua, yaitu tinjauan pustaka, berisikan tentang tinjauan tentang PPAT, tinjauan tentang pendaftaran tanah, dan tinjauan tentang tanah bekas hak milik adat serta tinjauan tentang jual beli.

Sedangkan pada bab tiga, mengenai metode yang digunakan dalam penelitian, diantaranya yaitu metode penelitian yang menggunakan yuridis empiris, spesifikasi penelitian dengan menggunakan deskriptif analitis, sedangkan populasinya yaitu semua orang yang terkait dengan pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah dengan menggunakan cara non-random sample guna mendapatkan sampel bertujuan. Teknik pengumpulan data meliputi data primer dan data sekunder, pengecekan validitas data digunakan teknik triangulasi, sedangkan data-data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

Sedangkan pada bab empat, membahas mengenai hasil penelitian yang berupa data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah. Adanya kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein* dengan

melihat berbagai faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang.

BabV Penutup, berisi kesimpulan yang diperoleh dari permasalahan yang diajukan berdasarkan temuan di lapangan dan saran-saran dari penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang PPAT

2.1.1. Pengertian PPAT

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal UUPA. Di dalam peraturan tersebut untuk pertama kalinya PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Pengertian PPAT dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah :⁵

“ pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Menurut A.P Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.⁶

⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2002, hal.676.

⁶ .A.P Parlindungan, Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bandung, 1989, Bagian I, halaman 131.

Sedangkan menurut Effendi Perangin menyatakan :

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁷

Pengertian PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

2.1.2. Pihak-Pihak Yang Dapat Diangkat Menjadi PPAT

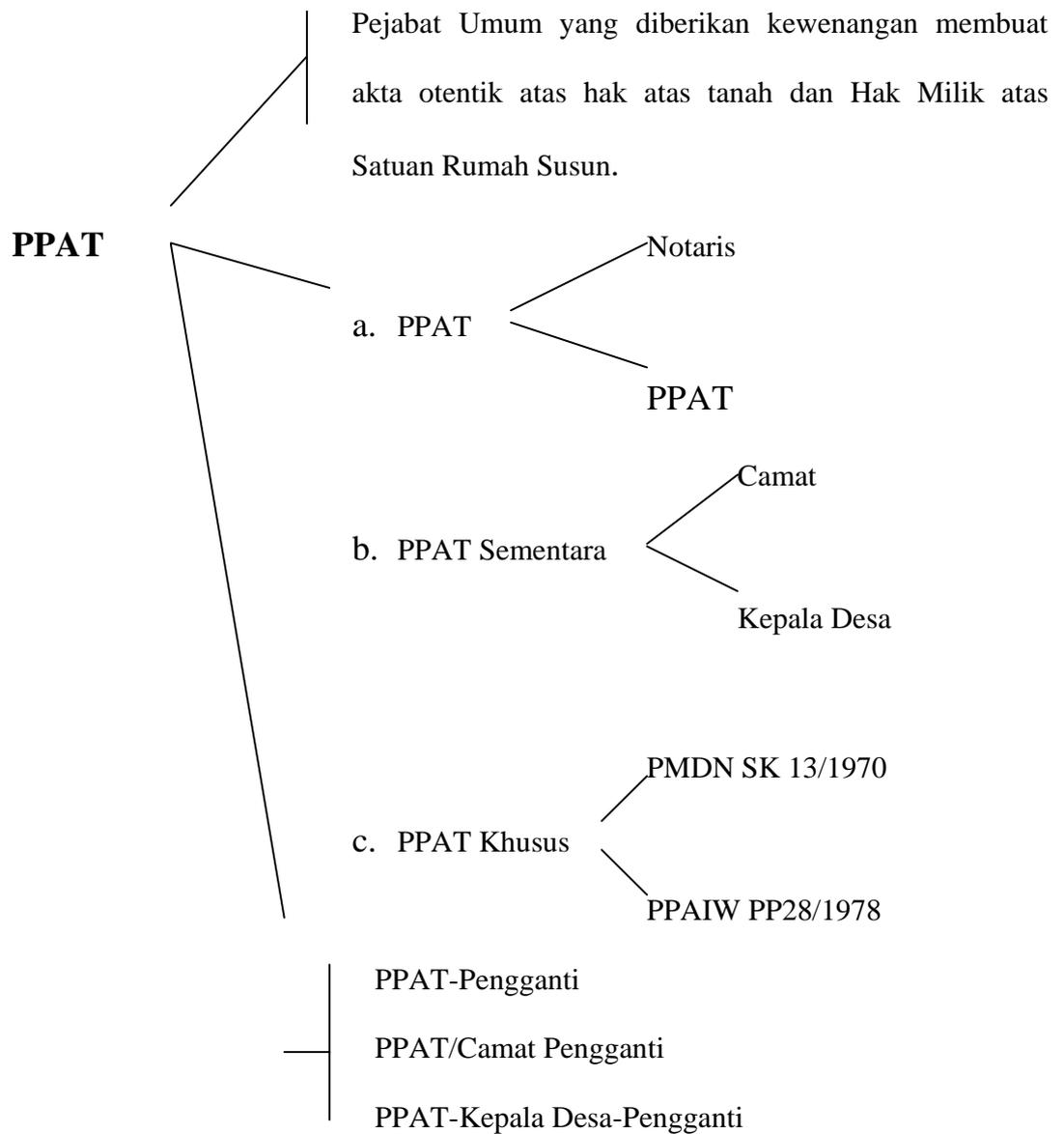
Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pengangkatan dan penunjukan PPAT, maka yang bisa diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut :

- a. Notaris,
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan lain yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah.

⁷ Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, halaman 3.

- c. Para Pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang PPAT,
- d. Orang-orang yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria,
- e. Para Camat Kepala Wilayah sebagai PPAT Sementara.

Skema



Sumber : A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, Hal. 221.

PPAT menurut PP No.37 tahun 1998 ada 3 (tiga) macam yaitu :

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam daerah wewenang tugasnya atau daerah kerjanya.
- b. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

2.1.3. Fungsi, Tugas dan kewajiban PPAT

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 diatur tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang

diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut diatas seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat *akta otentik* mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.⁸

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, konsultan atau penasehat hukum tetapi dilarang merangkap jabatan sebagai pengacara atau advokat, pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara /Daerah (Pasal 7 PP No 37 Tahun 1998).

Mengenai kewajiban PPAT dapat dijelaskan sebagai berikut :⁹

1. PPAT wajib melakukan Sumpah dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu.
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.
3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta-akta yang telah dibuat dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.

⁸ Ibid, hal 677.

⁹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, 2002, halaman 675.

4. PPAT wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.
5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
6. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin penegasab konversi menurut aturan yang ditentukan.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.¹⁰

Selain itu terdapat pula larangan-larangan bagi PPAT untuk membuat akta yang belum jelas status hak atas tanahnya. Dalam hal ini PPAT harus menolak pembuatan akta ,apabila terdapat hal-hal sebagai berikut :

- a. Hak atas tanah dalam sengketa,
- b. Hak atas tanah dalam sitaan,
- c. Hak atas tanah dikuasai negara

¹⁰ Boedi Harsono, Ibid, hal.689.

2.1.4. Wilayah Hukum PPAT.

Seseorang PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya.¹¹

Daerah kerja PPAT berdasarkan Pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT, disebutkan bahwa :

1. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
2. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Berdasarkan PP tersebut juga ditentukan bahwa formasi PPAT ditetapkan dengan Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi

PPAT di Kabupaten/Kotamadya. Untuk Kabupaten/Kotamadya yang jumlah PPAT termasuk jumlah PPAT Sementara sama atau lebih besar dari formasi PPAT yang ditetapkan, dinyatakan sebagai daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT Di daerah Kabupaten/Kotamadya yang sudah merupakan daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT, apabila terjadi penggantian Camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT.

Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT yang mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan pada 30 Maret

¹¹ Effendi, Ibid, halaman 4

1999, disebutkan formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

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

2.1.5. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Mengenai peranan PPAT dalam membuat dan menerbitkan sertipikat hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum PPAT membuat Akta tersebut harus memperhatikan terlebih dahulu mengenai status hukum hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertifikat atas tanah, maka sebagai penggantian dari sertifikat hak atas tanah yang belum diterbitkan tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Hak Atas Tanah yang dterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat, yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki "Sertifikat Hak Atas Tanah". Disini peranan PPAT meluas dari yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dimana dalam praktek yang mendaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah PPAT.

Apabila hak atas tanah tersebut sama sekali belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan Kepala

Desa (lurah) setempat untuk dibuatkan Surat Keterangan Hak Milik yang diketahui oleh Camat setempat.

2.1.6. Akta Otentik yang Dibuat PPAT

Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 21 Peraturan Nomor 37 Tahun 1998.

Berbeda dengan Akta otentik yang dibuat Notaris yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris, dimana akta Notaris yang asli atau minutanya disimpan oleh Notaris sedangkan para pihak yang berkepentingan hanya diberikan salinan atau grosse dari akta otentik tersebut.

Sedangkan Akta Otentik atau Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 lembar, yaitu :¹²

- lembar pertama sebanyak 1 rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan ,dan
- lembar kedua sebanyak 1 rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan pada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, menurut peraturan perundang-undangan yang perkecualian dalam hal akta tersebut mengenai pemberian

¹² Ibid, halaman 800.

kuasa membebaskan hak tanggungan, dapat diberikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan salinan dari akta pemberian kuasa tersebut.

2.1.7. Notaris Yang Merangkap Jabatan Sebagai PPAT

Notaris yang merangkap PPAT secara formal tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku tetapi untuk menghindari terjadinya pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris, maka wajib menyesuaikan wilayah jabatan sebagai Notaris dengan wilayah jabatan sebagai PPAT. Selama penyesuaian wilayah jabatan ini belum dilakukan Notaris/PPAT tersebut tetap berhak untuk membuat Akta PPAT untuk wilayah jabatan PPAT, dan sebagai Notaris/PPAT wajib menjaga agar pembuatan akta PPAT maupun akta Notariil tidak melanggar Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris.¹³

Notaris yang menjabat sebagai PPAT dengan tempat kedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT, berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT sejak 6 (enam) bulan saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.¹⁴

Menurut A. Partomuan Pohan, S.H,LL.M, tujuan pengawasan dan pembinaan Notaris sebagai PPAT (Notaris/PPAT) adalah dipertahankannya keluhuran martabat atau tugas jabatan Notaris demi kepentingan masyarakat sebagai pemakai jasa Notaris dan demi integritas jabatan Notaris Notaris sebagai

¹³ Keputusan Sidang Konggres INI ke XV, tanggal 6 Nopember 1993 di Jakarta.

¹⁴ Ketentuan Peralihan Pasal 34 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT.

suatu jabatan kepercayaan serta pada akhirnya juga demi ketertiban hukum di masyarakat.¹⁵

Pada dasarnya notaris sebagai PPAT disini adalah pejabat umum yang diangkat pemerintah bertugas mengesahkan isi perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya, yaitu bagi Notaris berlaku Undang-Undang Jabatan Notaris dan Bagi PPAT berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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 tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997).¹⁶

2.2.1. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Telah sedikit disinggung dalam latar belakang bahwa tanah merupakan aset yang sangat berharga dan penting pada saat sekarang ini.

¹⁵ Buku Pedoman Ikatan Notariat Indonesia, Nopember 1996, halaman 220.

¹⁶ Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia, Djembatan, Jakarta, 2002, hal.520.

Banyaknya manfaat sekaligus permasalahan yang timbul dan bersumber dari kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengantisipasi segala bentuk perselisihan yang mungkin terjadi, maka oleh Undang-Undang pemilik hak wajib mendaftarkan tanah yang menjadi haknya, agar tidak terjadi sesuatu yang merugikan di kemudian hari, sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan”.

Dengan demikian hak atas suatu bidang tanah harus didaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat dimana tanah itu berada. Disamping merupakan kewajiban dari pemilik hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, juga untuk melaksanakan Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Sehingga dengan mendaftarkan kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut maka pemiliknya mempunyai kepastian, kekuatan dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanahnya.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan Perlindungan Hukum , tentang kedudukan, status tanah agar tidak terjadi sengketa dan kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka UUPA sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agraria

yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan UUPA antara lain menjamin kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

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

Pasal 19 ayat (1) tersebut diatas merupakan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Artinya bahwa undang-undang, peraturan-peraturan telah memerintahkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran hukum yang menjadi dasar dan pendaftaran tanah adalah :

1. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna merupakan penyempurnaan dari PP Nomor 10 tahun 1961
2. PP No. 24 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksanaan dari PMNA Nomor 3 Tahun 1977
3. Ketetapan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 4 tahun 1999 tentang PPAT.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.

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

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.¹⁷

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

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

Berdasarkan penjelasan di atas dapat digarisbawahi, bahwa tujuan daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya.

¹⁷ Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997, *Agraria, Pertanahan, Pendaftaran, PPAT, UUPA, Serifikat*, Jakarta, 1997, hal. 2.

Hal yang senada dikemukakan Effendi Perangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi sebagai berikut:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat¹⁸.

Sementara itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah salah satu ketentuan yang perlu diperhatikan adalah mengenai pemasangan tanda batas sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni :

- (1). Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

¹⁸ Effendi Peranginangin, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal. 77.

- (2). Dalam penempatan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3). Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4). Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemegang hak atas mempunyai kewajiban untuk memasang atau menempatkan tanda batas. Dengan dilaksanakannya kewajiban memasang tanda batas oleh pemegang hak atas tanah, akan memberikan kepastian hukum mengenai data fisik terhadap batas tanah yang dimiliki atau dikuasai.

2.2.2. Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah.

2.2.2.1. Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 asas pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Asas mutakhir, dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan yang terjadi di kemudian hari. Sehingga diharapkan yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Asas terbuka, dimaksud bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data-data yang benar setiap saat.

2.2.2.2. Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran hak-hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam arti kepastian tentang jenis hak (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya), lokasi/letak tanah luas tanah dan batas-batas tanah yang jelas tepat dan benar, demikian juga setiap peralihan hak, hapusnya hak serta pembebanannya semuanya memerlukan pendaftaran guna mencegah terjadinya komplikasi hukum.

Didalam pendaftaran tanah dikenal dua (2) macam stelsel pendaftaran tanah yaitu :

1. Sistem Negatip

Adapun ciri yang pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad buruk.

Sistem negatip ini digunakan di negara belanda, Hindia belanda, negara bagian Amerika serikat dan Perancis, apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatip dengan positip maka sistem negatip ini adalah kebalikan dari sistem tersebut. Pada sistem pendaftaran negatip ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah, walaupun ia beritikad baik dengan kata lain bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan sebaliknya

Jadi kelemahan dan stelsel ini adalah :

- Tidak memberikan kepastian pada buku tanah
- Peranan yang pasip dari pejabat balik nama
- Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

2. Sistem Positip

Adapun ciri yang pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya.

Adapun sistem ini dikenal di negara Australia, Singapura, Indonesia, Jerman, dan swiss, dalam sistem positip ini segala apa yang tercantum di dalam buku

pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Disini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran hak dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilaksanakan, para pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja secara aktif serta harus mempunyai peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan pekerjaannya. Hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan kekuatan yang mutlak, dengan demikian pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang di bawah kekuasaan administratif.

Adapun kelemahan dari stelsel ini adalah :

- Peranan yang aktif pejabat Balik Nama ini memerlukan waktu yang lama.
- Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dan kesalahannya
- Apa yang menjadi wewenang Pengadilan negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Sedangkan sarjana lain A.P. Parlindungan dan Mariam Darus Badruzaman menambah satu sistem publikasi lagi yaitu :

3. Sistem Torrens

Sistem ini dipergunakan di negara Australia dan Amerika Selatan. Menurut sejarahnya sistem torrens ini berasal dari nama atau nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem Torrens adalah dengan mengadakan kantor-kantor pendaftaran tanah pada setiap daerah yang bertugas mencatat setiap hak-hak atas tanah dalam buku tanah dan dalam salinan buku tanah kemudian barulah diterbitkannya sertipikat hak kepada pemilik tanah dan sertipikat yang telah diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna sehingga setiap orang pemegang sertipikat tidak dapat diganggu gugat lagi, oleh karena sifat yang demikian itulah maka sistem Torrens sama dengan positif.

Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c. Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa surat tanda bukti yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dari bunyi pasal ini, maka jelaslah bahwa negara Indonesia menggunakan sistem negatif mengandung positif. Adapun pengertian negatif adalah kemungkinan sertipikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya Positif adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan, adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertipikat tanah ada pengumuman, dalam menentukan batas tanah dengan mengikutsertakan tetangga (*Contradictore delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas tanah. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem Positif Murni karena data fisik di negara kita masih semrawut apalagi data yuridisnya.

Hal ini juga diperkuat didalam Pasal 32 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan tata yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan¹⁹.

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis adalah sebagai berikut :

- a. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- b. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta bahan-bahan lain yang membebaninya. Adapun data fisik tersebut dapat diperoleh dengan cara petugas datang ke lokasi pengukuran, kemudian menetapkan tanda batas dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*)

Persesuaian antara data fisik dan data yuridis yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak berarti tanda bukti hak atas tanah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sebab disini akan dibuktikan lagi unsur itikad baik, dalam hal ini maka hakim lah yang akan memutuskan bukti mana yang sah ini mengandung arti bahwa sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

¹⁹ Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997, *Op. Cit*, hal. 20.

2.2.3. Pemeliharaan Data

Menurut Pasal 11 PP 24 tahun 1997 pelaksanaan tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan dan pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 12 disebutkan :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
 - c. Penerbitan sertipikat
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997, yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara periodik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa dan kelurahan²⁰.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan Jakarta, 1999, hal. 460.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan oleh prakarsa pemerintah berdasar atas suatu rencana kerja jangka panjang dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal²¹. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pemeliharaan dan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Dengan demikian, akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah yang merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

PPAT bertanggung jawab juga untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39 PP No 24 tahun 1997). Serta Pasal 40 PP No. 24 tahun 1997 menyebutkan : Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyempatkan akta yang dibuatnya berikut

²¹ *Ibid*, hal. 461.

dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

Dalam hal pemindahan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, sedang apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, disertai surat kuasa tertulis.
- b. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat PPAT, yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- c. Bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak.
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah susun dialihkan, yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- e. Izin pemindahan hak yang dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2).
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam bea tersebut terutang.
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hak atas tanah (adat) yang akan dijadikan obyek perbuatan hukumnya *belum terdaftar*, dokumen-dokumen yang disampaikan sebagai yang disebut di atas, ditambah surat permohonan untuk pendaftar hak atas tanah tersebut, yang ditandatangani pihak yang mengalihkan, disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak yang bersangkutan untuk pertama kali (Pasal 76 PP No. 24 tahun 1997).

Pasal 105 PP No 24 tahun 1997 mengatur secara rinci apa yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam *pancatatan peralihan hak* tersebut diatas, yaitu:

- a. Nama pemegang hak lama dalam buku tanah dicoret;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak baru ditulis dalam buku tanah dan jika ada juga besarnya bagian tiap pemegang hak tersebut;
- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertifikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- d. Perubahan juga diadakan pada Daftar Nama

Sertifikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Dalam hal yang dialihkan, hak yang *belum didaftar*, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir (Pasal 106 PP No. 24 tahun 1997).

2.3. Tinjauan Umum Tentang Tanah Bekas Hak Milik Adat

2.3.1. Tanah Bekas Hak Milik Adat

Tanah dengan kedudukan Hak Milik sudah sejak dulu dikenal oleh masyarakat. Jadi tanah Hak Milik Adat bagi masyarakat Indonesia bukanlah suatu hal yang baru/asing.

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan dipandang dari segi ekonomis, umpamanya : sebidang tanah itu dibakar, di atasnya dijatuhkan bom-bom, tentu tanah tersebut tidak akan lenyap, setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai sebidang tanah tanah tersebut akan muncul kembali, tetap berwujud tanah semula. Kalau dilanda banjir misalnya, setelah airnya surut, tanah muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula.²²

Kecuali itu adalah suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, merupakan tempat dimana para warga yang meninggal dunia dikuburkan; dan sesuai dengan kepercayaan merupakan pula tempat tinggal dewa-dewa pelindung dan tempat roh para leluhur bersemayam.

Tanah-tanah adat hampir semuanya belum didaftar karena tunduk pada hukum adat yang tidak tertulis. Sebelum UUPA mengenai tanah-tanah hak milik adat di Jawa, Madura dan Bali juga diadakan kegiatan pendaftaran tanah, tetapi bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan melainkan diselenggarakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah yaitu Landrente atau Pajak Bumi dan Verponding Indonesia.²³

²² Bushar Muhammad, Pokok-pokok Hukum Adat, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hal. 103

²³ Boedi Harsono, Sejarah Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 1995, hal.50.

2.3.2. Kedudukan tanah dalam hukum adat

Hal utama yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu bahwa tanah itu merupakan tempat tinggal, memberikan penghidupan, tempat dimana warga yang meninggal dunia dikuburkan dan merupakan pula tempat tinggal pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.²⁴

Kedudukan tanah dalam hukum adat sangat erat hubungannya, ini terjadi karena tanah memberikan tempat kepada warga persekutuan yang meninggal dunia dan tanah serta pohon-pohon di atasnya memberi tempat kepada roh yang melindungi persekutuan itu.²⁵

2.3.3. Hak-hak perseorangan atas tanah adat

Dalam lingkungan yang didudukinya, warga masyarakat adat setempat mempunyai hak untuk mengerjakan dan mengusahakan sebidang tanah pertanian, hak itu disebut *hak milik*, jika tidak dapat lebih dari satu masa panen seperti tanah akuan di Jawa Utara disebut dengan *hak memungut hasil*. Dalam hukum adat mereka yang meletakkan suatu tanda larangan atau mereka yang memulai membuka tanah mempunyai hak pertama terhadap tanah itu yang disebut *hak wenang pilih* (burukan di Kalimantan). Suatu hak untuk membeli tanah pertanian dengan menyampingkan orang lain yang akan membelinya disebut *hak memiliki pertama*. Kepala desa atau pejabat desa mempunyai *hak atas pendapatan dan penghasilan*

²⁴ Surojo Wignjodipuro, Pengantar dan Asas Hukum Adat, Raja Grafindo, Jakarta, 1990, hal. 237.

²⁵ Soekanto, Meninjau Hukum Adat Indonesia, Raja Grafindo, Jakarta, 1996, hal.80

atas tanah bengkok yang diberikan persekutuan. Pada umumnya hak perseorangan ini adalah hak milik adat (hak milik berbeban berat).²⁶

2.3.4. Jual beli tanah dalam hukum adat

Ada dua macam jual beli tanah dalam hukum adat yaitu:²⁷

1. Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah diatas tanah itu, membuka tanah pertanian, menggubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.
2. Perbuatan hukum bersifat dua pihak.

Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan. Untuk menjalankan jual beli dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai.

Jual beli-jual beli tanah dalam hukum adat itu antara lain :²⁸

- a. Menjual gade artinya mereka yang menerima tanah mempunyai hak untuk mengerjakan tanah itu dan mempunyai hak penuh untuk memungut penghasilan dari tanah. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gade. Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan pada waktu tanah itu diserahkan.

²⁶ Ibid, hal 83.

²⁷ Ibid, hal 84.

²⁸ Ibid.

- b. Menjual lepas artinya pembeli mendapat hak milik atas tanah yang dibelinya. Pembayaran dilakukan dihadapan kepada persekutuan.
- c. Menjual tahunan adalah suatu bentuk menyewakan tanah yang terdapat di Jawa yang lamanya tidak dapat ditentukan.
- d. Pemberian tanah (secara hibah atau warisan)
Memberikan tanah dimana hak milik segera dialihkan baik kepada ahli warisnya maupun pada orang lain dan baik yang memiliki tanah masih hidup maupun pemilik tanah sudah meninggal dunia.

2.3.5. Konversi Tanah Hak milik adat Menurut UUPA

Landasan, idiil daripada Hak Milik adalah Pancasila dan Undang-Undang basat 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Tanah bekas Hak Milik Adat dikonversi menjadi tanah hak milik menurut UUPA. Tanah ini dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus-menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak²⁹. Dalam pengertian sekarang, Hak Milik atas tanah tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut: “Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, sehingga dilihat dari sini Hak Milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

²⁹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 1.

1. Terkuat menunjuk jangka waktunya (jangka waktu tidak ditentukan/tidak mempunyai batas waktu).
2. Terpenuhi menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewenangnya tidak dibebani)
3. Turun-temurun artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya³⁰.

Menurut Pasal 6 dari UUPA dikatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuhi disini tidak berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di atas semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai Hak Milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya miliknya itu, asal saja tindakannya tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain yang dimaksud dalam Pasal 6.

Pemikiran Hak Milik inempunyai fungsi sosial ini didasarkan pada pemikiran bahwa Hak Milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan Hak Milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dasar hukum fungsi sosial tercermin didalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi sebagai berikut "Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat".

Pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa:

³⁰ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal. 8.

- Ayat (1)

Hak milik adalah hak turun temurun, tekuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

- Ayat (2)

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Untuk mendapatkan hak milik atas tanah menurut K. Wantjik Saleh dalam bukunya *Hak Anda Atas Tanah* ada 2 cara, yaitu ³¹:

1. Dengan Peralihan (beralih atau dialihkan).

2. Menurut cara UUPA, terjadi karena:

- Menurut Hukum Adat
- Penetapan Pemerintah
- Pemberian Hak Milik karena Undang-Undang/Konversi

Ad. 1. Mendapatkan Hak Milik dengan Peralihan

Dalam hal mendapatkan Hak Milik dengan peralihan dapat diartikan Hak Milik itu dapat beralih dan dialihkan. kepada pihak lain.

Hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik seseorang berpindah kepada, orang lain, karena perbuatan hukum, disini menunjukkan adanya "kesengajaan" dilakukan dengan maksud agar pihak lain memperoleh hak tersebut yaitu melalui jual beli, hibah dan tukar-menukar dan sebagainya.

Ad. 2. Dengan cara UUPA menurut Pasal 22 UUPA, maka Hak Milik terjadi karena :

³¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 24.

a. Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 ini harus, diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum dan negara. Terjadinya Hak Milik atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah, tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat yang dalam UUPA disebut dengan Hak Pakai. Hak pakai ini lama kelamaan tumbuh menjadi Hak Milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan, oleh orang yang membuka tanah tersebut. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir dan sebagainya.

b. Penetapan Pemerintah

Hak Milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena: penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah

Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a Hak Milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai pemohon misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

c. Pemberian Hak Milik karena Undang-Undang/Konversi

Terjadinya Hak Milik menurut ketentuan Undang-undang ini berdasarkan konversi sejak tanggal 24 September, 1960 yaitu sejak berlakunya UUPA. Di mana disebutkan semua hak-hak atas tanah diubah menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, perubahan seperti ini disebut konversi dan ini terjadi demi hukum.

2.4. Tinjauan Tentang Jual Beli

2.4.1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Pengertian jual beli yang bersifat umum dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli disini terjadi dalam kehidupan sehari-hari dimana jual beli tadi terjadi dari tangan ke tangan, yaitu jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, tidak perlu terjadi dihadapan pejabat, cukup dilakukan dengan lisan. Hal ini tentunya tidak termasuk didalam jual beli, benda-benda tertentu, terutama mengenai obyek benda-benda tidak bergerak yang pada umumnya memerlukan suatu akta jual beli yang resmi.

2.4.2. Menurut Hukum Barat (Kitab UU Hukum Perdata)

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459 dapat disimpulkan bahwa:

Jual beli adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun "jual beli" itu telah dianggap terjadi, namun atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Barat terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

2.4.3. Menurut Hukum Adat

Menurut pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah:

Merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.³²

Dari sini dapat disimpulkan pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah, sejak saat, terjadi jual beli. Jadi jual beli menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli.

Dalam hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebagian), sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual, jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu, maka biasa

³² *Ibid*, hal. 30.

dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (kongkrit).

Selanjutnya suatu "jual beli" dalam Hukum Adat dilakukan di muka Kepala Adat (Desa). Kepala Adat (Desa) ini, bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran, hukum dalam jual beli itu, jadi bukan sekedar sebagai saksi saja. Sehingga jual beli itu bisa dianggap "terang" dan masyarakat mengakui sahnya.

2.4.3. Setelah berlakunya UUPA

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional. Undang-Undang tersebut lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 5 UUPA disebutkan :

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

Berdasarkan pasal tersebut di atas dengan tegas dinyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang ada dalam UUPA, karena dalam UUPA menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan jual beli tersebut adalah merupakan jual beli yang riil yang tunai.

Akan tetapi pelaksanaan dari jual beli itu sendiri sudah tidak lagi dihadapan Kepala Desa karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan

pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria seperti dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dibuatnya akta jual beli tanah Hak Milik dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka jual beli itu selesai, dan selanjutnya peralihan Hak Milik atas tanah itu oleh pembeli didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan Hak Milik atas-tanah tersebut untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang menyebutkan :

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

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam penulisan tesis ini dipergunakan beberapa metode dengan maksud agar dapat lebih mudah, di dalam menganalisa, karena apabila dilakukan tanpa menggunakan suatu metode maka penulisan suatu tesis tidak akan mendapatkan hasil yang memuaskan.

Sebelum menguraikan metode-metode yang digunakan dalam penelitian maka dalam penulisan ini akan terlebih dahulu memberi arti tentang metodologi penelitian. Metodologi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya.³³

Metode penulisan tesis adalah uraian tentang cara bagaimana mengatur penulisan tesis dengan usaha yang sebaik-baiknya. Sedangkan metode penelitian yang dipergunakan dalam pengumpulan data-data untuk penulisan tersebut antara lain meliputi :

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris³⁴, Dalam penelitian ini disamping menggunakan

³³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*, Magelang: Akmil, 1987, hal. 8

³⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal. 34.

metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan, khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran/pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di kabupaten Semarang dan peranan PPAT dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah bekas Hak Milik Adat di Kabupaten Semarang.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara Deskriptif Analitis yaitu yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya³⁵. Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks tentang permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang.

3.3. Populasi dan Penentuan Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh, gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti³⁶. Populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran /pensertipikatan hak atas tanah, yaitu orang yang melakukan jual beli di bawah tangan, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, PPAT di Kabupaten Semarang.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal. 10.

³⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.* Hal. 44.

Populasi dalam penelitian ini sangat luas sehingga dipilih sampel sebagai objek penelitian. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan *purposive sampling*, yang artinya sampel telah ditentukan dahulu berdasar objek yang diteliti³⁷.

Selanjutnya setelah ditentukan sampel yang dijadikan objek penelitian, maka ditentukan responden dari penelitian ini. Responden tersebut antara lain :

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, yaitu Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah.
- b. Satu PPAT, yaitu PPAT daerah jabatan Kabupaten Semarang yang ditentukan sebagai responden.
- c. 5 orang masyarakat desa yang pernah melaksanakan pensertipikatan hak atas tanah bekas hak milik adat dan 5 orang yang melakukan peralihan hak atas tanah bekas hak milik adat karena jual beli yang dilakukan dibawah tangan.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Di dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, yaitu tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah adat karena pendaftaran/pensertipikatan, sehingga penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang diperlukan

³⁷ *Ibid*, hal. 51

dalam pembahasan tesis ini diperoleh melalui data. kepustakaan dan penelitian lapangan.

a. Penelitian Kepustakaan

Data yang diperlukan dalam penelitian kepustakaan ini adalah data sekunder yang meliputi :

1) Bahan hukum primer

Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut pertanahan, yaitu :

- UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)
- UU No. 5, Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA)
- PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- PMNA 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku ilmiah
- Makalah
- Hasil-hasil penelitian

b. Penelitian Lapangan

1) Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan, para responden yang menjadi subjek, yaitu mengenai pelaksanaan pendaftaran, hak milik atas tanah karena pendaftaran/pensertipikatan Adapun penentuan wilayah dan subyek penelitian lapangan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a) Daerah penelitian

- Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Semarang.
- Penelitian juga dilakukan di wilayah Kabupaten Semarang yang ada pendaftaran peralihan hak atas tanah Bekas Hak Milik Adat karena disana ditemukannya banyak praktek jual beli tanah secara dibawah tangan. Berhubung keterbatasan biaya, waktu dan tenaga. maka penelitian hanya dilaksanakan di daerah sampel, yaitu di Kabupaten Semarang.

b) Subjek Penelitian

Populasi penelitian lapangan adalah meliputi mereka yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah bekas Hak Milik Adat di Kabupaten Semarang. Penelitian dilakukan terhadap mereka yang terpilih sebagai responden,

Penentuan responden dilakukan secara purposive, yaitu dengan cara pengambilan subjek didasarkan pada tujuan tertentu karena keterbatasan-waktu, tenaga dan biaya³⁸. Responden dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah bekas Hak Milik Adat di Kabupaten Semarang, subyek penelitian meliputi :

- Mereka yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pendaftar, peralihan hak milik atas tanah karena pendaftaran / pensertipikatan. Responden untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, kepala seksi pendaftaran tanah dan PPAT Kabupaten Semarang.
- Mereka yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah bekas Hak Milik Adat di Kabupaten Semarang yaitu 5 anggota masyarakat yang pernah melakukan jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan.

2) Alat pengumpul data

Pedoman wawancara

Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara langsung yaitu antara lain terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang mengenai proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah bekas Hak Milik Adat di Kabupaten

³⁸ *Ibid*, hal. 51.

Semarang juga dilakukan terhadap anggota masyarakat tertentu yang terlibat dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah bekas Hak Milik Adat di Kabupaten Semarang.

3.5. Metode Analisa Data

Data yang terkumpul mengenai penemuan hukum in concreto dan asas-asas hukum yang melandasi selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan menentukan hubungan antara data yang, diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran .konstruksif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan juga metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.³⁹

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden semua tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.⁴⁰

³⁹ Seorjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 20.

⁴⁰ *Ibid*, hal. 25.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Letak Geografi Kabupaten Semarang terletak diantara 110 45' dan 111 10' BT serta 7 15' dan 7 30' LS dan Kabupaten Semarang mempunyai ketinggian rata-rata 409 m diatas permukaan laut dengan standar deviasi 50 m, beriklim tropis dan bertemperatur sedang. curah hujan rata-rata dibawah 3000 mm pertahun dan hari hujan dengan rata-rata dibawah 150 hari pertahun.⁴¹

Berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang banyaknya permohonan pendaftaran hak atas tanah adat (bekas hak milik adat) mulai Januari 2000 – Desember 2005 di Kabupaten Semarang menurut data yang diperoleh terhadap tanah bekas hak milik adat sejumlah 43.437 sertipikat. Sedangkan banyaknya sertipikat yang diselesaikan sejumlah 1.130 sertipikat.

Hal ini berarti masih banyak hak atas tanah bekas hak milik adat adat yang ada di Kabupaten Semarang yang belum dilakukan atau sedang dilakukan proses pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah. Hak atas tanah di Kabupaten Semarang kebanyakan adalah hak atas tanah adat yaitu tanah bekas hak milik adat dan belum didaftarkan. Bukti yang biasanya mereka gunakan untuk mendaftarkan peralihan haknya adalah berupa petuk pajak.⁴²

⁴¹ Sumber BPS Semarang, Desember 2005.

⁴² Wawancara dengan Kasi.umum Kantor Pertanahan Kab. Semarang, Januari 2005.

Responden pada penelitian ini diambil dari Kabupaten Semarang yaitu berjumlah 10 orang. Selain itu untuk mendukung data yang ada juga dilakukan wawancara terhadap PPAT (Notaris sebagai PPAT) yang mempunyai wilayah kerja di Semarang.

a. Jenis kelamin responden

Jenis kelamin responden yang diambil dapat dilihat dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1
Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah	%
1	Laki-laki	8	80
2	Perempuan	2	20
	Jumlah	10	100

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2005.

Dari data tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa jumlah responden penerima warisan berupa hak atas tanah adalah pada umumnya berjenis kelamin laki-laki sejumlah 8 atau sekitar 80% sedangkan yang berjenis kelamin perempuan sejumlah 2 orang atau 20%.

b. Umur responden

Untuk mengetahui umur responden dapat dilihat dari tabel berikut ini :

Tabel 2
Kelompok Umur Responden

No.	Umur	Jumlah	%
1	< 25 tahun	-	-

2	25-35 tahun	1	10
3	36-45 tahun	2	25
4	46-55 tahun	3	30
5	> 55 tahun	4	35
	Jumlah	10	100

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2005.

Berdasarkan tabel tersebut maka kelompok umur dari responden yang paling banyak adalah yang mempunyai umur lebih dari 55 tahun yaitu 4 orang atau sekitar 35 %, sedangkan kelompok umur yang paling sedikit adalah responden yang berumur sekitar 25-35 tahun yaitu 1 orang atau hanya 10%. Namun demikian dalam penelitian ini tidak ada responden yang berumur kurang dari 25 tahun.

c. Pekerjaan responden

Jenis pekerjaan responden penerima warisan hak atas tanah dapat terlihat dari tabel dibawah ini yaitu :

Tabel 3

Jenis Pekerjaan Responden

No	Pekerjaan	Jumlah	%
1	Petani	7	35
2	Wiraswasta	2	10
3	PNS/TNI-POLRI	6	30
4	Pensiunan/Purnawirawan	2	10
5	Lain-lain : ibu rumah tangga	3	15

	dan buruh		
	Jumlah	20	100

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2005.

Dari tabel tersebut, maka responden yang paling banyak memiliki jenis pekerjaan

d. Pendidikan

Tingkat pendidikan responden juga bervariasi seperti yang terlihat dalam tabel dibawah ini yaitu :

Tabel 4

Tingkat Pendidikan Responden

No	Tamat Pendidikan	Jumlah	%
1	Tidak tamat SD	-	-
2	Sekolah Dasar	7	35
3	SLTP	2	10
4	SLTA	9	45
5	Perguruan Tinggi	2	10
	Jumlah	20	100

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2005.

Dari data diatas terlihat bahwa tingkat pendidikan responden yang lulus atau menamatkan sekolah lanjutan tingkat atas (SLTA)

e. Pendaftaran hak atas tanah

Pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan responden dapat dilihat seperti yang terlihat dalam tabel dibawah ini yaitu :

Tabel 5
Pendaftaran hak atas tanah bekas hak milik adat pada Kantor
Pertanahan

No	Tahun	Jumlah	Bidang
1	2000	4	13 bidang
2	2001	8	29 bidang
3	2002	10	26 bidang
4	2003	9	43 bidang
5	2005	9	22 bidang
	Jumlah	40	133 bidang

Sumber : Dinas Pertanahan Semarang.

4.2. Pelaksanaan pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang

Dalam memberikan penjelasan terhadap pelaksanaan mengenai pendaftaran/pensertipikatan tanah bekas hak atas tanah hak milik adat melalui angket dengan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu. Angket pertanyaan tersebut disebar dan diperoleh data sebagai berikut :

1. **Mengenai hak atas tanah bekas hak milik adat apakah sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan.**

Tabel 1

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. sudah	5	25%
b. belum	25	75%
c. lain-lain	-	-
Jumlah	30	100%

Sumber : Data primer diolah tahun 2005.

Dari jawaban tersebut menunjukkan bahwa 25% responden menyatakan bahwa hak atas tanah adat telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, sedangkan sisanya 75% yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Berangkat dari data tersebut, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa pada umumnya belum ada kesadaran pada masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah bekas hak milik adat. Hal ini berarti apa yang telah digariskan oleh Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo. Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 banyak yang belum melaksanakannya.

2. **Mengenai prosedur dan proses pendaftaran dalam penertipikatan hak atas tanah apakah mereka sudah mengetahuinya.**

Tabel 2

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
------------------	-----------	-------

a. Ya	4	40%
b. Tidak	6	60%
c. Lain-lain	-	-
Jumlah	10	100%

Sumber : data primer yang diolah tahun 2005

Dari tabel tersebut ternyata sebagian besar (60%) responden menjawab bahwa mereka tidak mengetahui tentang prosedur dan proses pendaftaran hak atas tanah sedangkan sebagian kecil lainnya (40%) responden mengetahuinya.

Data tersebut di atas menunjukkan bahwa banyak dari responden yang belum mengetahui tentang prosedur dan proses tentang pendaftaran tersebut. Dalam hal ini responden mempunyai anggapan bahwa prosedur dan proses pendaftaran hak atas tanahnya kelihatan birokratis (berbelit-belit). Sehingga mereka belum berani untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya tersebut kepada Kantor Pertanahan. Namun demikian ada beberapa responden yang mengetahuinya, oleh karena responden ini memiliki tingkat pengetahuan yang cukup, disamping pengalamannya yang biasa mengurus sertipikatan tanah.

3. Mengenai pendaftaran hak atas tanah adat apakah kesulitan yang dihadapi dalam prosedur pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Tabel 3

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. belum ada biaya	5	40%
b. belum tahu prosesnya	4	35%

c. Lain-lain : tidak ada	1	25%
Jumlah	10	100%

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2005

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa yang menyatakan belum ada biaya untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya sebanyak 40% responden sedangkan responden yang menjawab oleh karena tidak mengetahui baik prosedur maupun proses untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut, yaitu 35% dan hanya sedikit menjawab tidak ada kesulitan baik dari segi biaya maupun prosedur dan proses pendaftaran hak atas tanahnya.

Dari data tersebut diatas dapat diambil kesimpulan, yaitu bahwa ada permasalahan atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah. Disamping karena belum tahunya prosedur maupun proses pendaftaran hak atas tanah itu sendiri (seperti yang dipertanyakan pada tabel nomor 3.11 di atas) maupun karena belum tersedianya biaya untuk melakukan pendaftaran tersebut.

4. Mengenai tujuan dilakukannya pendaftaran tanah hak milik adat.

Tabel 4

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak	2	25%
b. tidak tahu	8	75%
c. lain-lain	-	-

Jumlah	10	100%
--------	----	------

Sumber : Data primer diolah tahun 2005

Dari data tersebut di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden menyatakan dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah adat tujuannya adalah dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak (25%). Sedangkan yang menjawab tidak tahu sebesar 75%.

Dari pernyataan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa tujuan utama dilakukan pendaftaran hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak, dalam bentuk sertipikat, disamping untuk mewujudkan tertib tata usaha pendaftaran.

5. Untuk mengetahui tentang sistem hukum yang digunakan dalam pendaftaran tanah hak milik adat.

Tabel 5

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Hukum Perdata Barat	3	15%
b. Hukum adat	5	75%
c. Hukum Islam	2	10%
Jumlah	10	100%

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2005

Dari data tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar responden (75%) menyatakan bahwa dalam melakukan transaksi mengenai tanah adalah sistem

hukum waris adat. Sedangkan yang menggunakan sistem hukum waris Barat sebesar 15% dan sisanya menggunakan hukum waris Islam (10%).

Kesimpulan yang dapat diambil dari data tersebut di atas adalah adanya kehendak sebagian masyarakat dalam melakukan transaksi mengenai tanah dalam hal ini adalah tanah hak milik adat sebagai obyeknya, dengan menggunakan sistem hukum waris adat, yang banyak menggunakan prinsip kerukunan, meskipun dalam hukum waris Islam pun (dalam Kompilasi Hukum Islam) dikenal adanya konsep *tashaluh* (perdamaian).

6. Mengenai biaya pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah apakah mereka mengetahui.

Tabel 6

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
Ya	1	10%
Tidak	7	85%
Masih ragu-ragu	2	10%
Jumlah	10	100%

Sumber : Data primer diolah tahun 2005

Dari data dalam tabel tersebut di atas, ternyata sebagian besar responden tidak mengetahui adanya biaya pendaftaran hak atas tanah sebesar 85% responden, sedangkan yang mengetahuinya hanya 5% saja, sedangkan sisanya yang ragu-ragu (10%).

Dari data tersebut menunjukkan bahwa ada ketidaktahuan dari sebagian besar responden terhadap biaya pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah ini.

4.2.1. Prosedur dan dokumen dalam pensertipikatan hak atas tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang

Di dalam melaksanakan pendaftaran tanah bekas hak milik adat, maka ada prosedur dan dokumen yang diperlukan mengenai tanah yang belum terdaftar yang berasal dari konversi hak-hak lama, maka harus dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa :

- a. Bukti-bukti tertulis mengenai kepemilikan hak atas tanah,
- b. Keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang dibenarkan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dimana dianggap cukup untuk dapat mendaftarkan hak atas tanahnya, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. (Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997).

Bukti kepemilikan tersebut pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan apabila hak tersebut kemudian beralih, maka bukti peralihan haknya berturut-turut sampai ke tangan pemegang haknya pada saat dilakukan pembukuan haknya.⁴³

⁴³ Wawancara dengan Kepala Seksi Pendaftaran hak atas tanah, Maret 2006.

Alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa :⁴⁴

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Ordonansi (Staatsblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau,
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Ordonansi (Staatsblad 1834-27) yang sejak berlakunya UUPA sampai dengan tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No.10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan atau,
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan atau,
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agama Nomor 9 tahun 1959 atau,
- e. Surat Keputusan pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya atau,
- f. Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan atau,
- g. Akta Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28 tahun 1977 atau,
- h. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan atau,

⁴⁴ Wawancara dengan Ka.seksi pendaftaran tanah, Maret 2006.

- i. Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah atau,
- j. Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No 10 tahun 1961 atau,
- k. Akta Peralihan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa atau Lurah yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 tahun 1997,
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau,
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Apabila alat-alat pembuktian tersebut diatas tidak ada, maka pembuktian hak atas tanah dapat dilakukan oleh yang bersangkutan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran peralihan hak dengan syarat :⁴⁵

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan terbuka sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian yang dipercaya.
- b. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa atau kelurahan atau pihak manapun.

⁴⁵ Wawancara dengan Kasi pendaftaran tanah dan pembebanan hak, Februari 2005.

Sedangkan pencatatan pendaftaran hak atas tanah (bekas hak milik adat) ke dalam Buku Tanah, Sertipikat maupun daftar lain dilakukan sebagai berikut :⁴⁶

- a. nama pemegang hak lama di dalam Buku Tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk,
- b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam Buku Tanah dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, selanjutnya ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap Kantor Pertanahan,
- c. yang tersebut dalam huruf a dan b diatas juga dilakukan pada Sertipikat hak yang bersangkutan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama,
- d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak serta identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
- e. Apabila pemegang hak atas tanah baru dimiliki lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.

⁴⁶ Wawancara dengan Kasi pendaftaran hak atas tanah, februari 2006.

Prosedur pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kantor Pertanahan adalah:

- a. Pemohon datang ke loket Pengukuran dan Pendaftaran tanah.

Petugas loket P dan PT dikoordinir oleh subsie Pendaftaran hak dan informasi pertanahan melakukan:

- memeriksa warkah permohonan konversi,
- apabila warkah pendaftaran konversi tersebut diikuti peralihan hak dan memerlukan ijin peralihan hak maka petugas loket berkonsultasi dengan seksi pendaftaran tanah,
- menetapkan biaya konversi, pengukuran dan peralihan hak pada formulir yang telah disiapkan rangkap dua, satu lembar diserahkan pemohon untuk membayar ke Bendahara, satu lembar dilekatkan pada warkah,
- mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT setelah dipanggil oleh loket bendahara P dan PT.

Mengenai besarnya biaya pembuatan sertipikat petugas mengacu pada PP No. 46 tahun 2002 tentang tarif dan biaya pendaftaran tanah mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket bendahara P dan PT,

- b. Berkas permohonan diteruskan ke Kepala subsie PP dan K untuk kemudian :
 - ditunjuk petugas ukur yang akan melaksanakan pengukuran,

- ditetapkan kapan akan dilaksanakan pengukuran dengan formulir yang telah disediakan.
- c. Petugas loket P dan PT memberitahu petugas II subsie PT dengan formulir yang telah disediakan agar secara dini melakukan penelitian apakah pemohon sudah mempunyai tanah lain selain yang dimohonkan pendaftarannya, ini diperlukan guna :
- untuk mencatat nomor hak dan kartu nama pemohon apabila sertifikatnya telah selesai,
 - untuk mengecek kebenaran pernyataan pemohon tentang jumlah kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud PMDN No. SK 59/DDA/1970 (apabila permohonan konversi itu diikuti peralihan hak).
- d. Warkah permohonan berserta formulir penunjukkan petugas ukur yang telah diisi oleh Kasubsie PP dan K (rangkap dua) diserahkan ke bendahara penerima.
- e. Bendahara P dan PT bertugas :
- memanggil pemohon untuk membayar biaya permohonan (pendaftaran),
 - membukukan biaya ke lembar D1.305 A dan memberikan bukti pembayaran D1.306A kepada pemohon,
 - permohonan dengan warkah beserta kelengkapannya setelah diberi catatan seperlunya oleh Kepala seksie P dan PT, maka

Kepala subsie menindak lanjuti berdasarkan catatan-catatan yang dibuat oleh Kepala Seksie P dan PT, apabila berkas lengkap maka oleh Kasubsie diteruskan ke petugas I diteruskan ke petugas II subsie PP dan K untuk dimasukkan dalam daftar D1.301A. Bila warkah permohonan konversi diikuti peralihan hak maka warkah permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk dibawa ke PPAT, satu lembar penunjukkan petugas ukur, duplikat D1.305A diserahkan kepada petugas I subsie PP dan K.

- f. Pemohon membayar persekot biaya ke bendahara P dan PT yaitu :
- pemohon dengan bukti pembayaran dan pendaftaran serta warkah lainnya ke PPAT.
 - akta diteruskan ke Kepala seksie P dan PT,
 - Kasie P dan PT memeriksa dan meneliti kelengkapan warkahnya dan diberi catatan-catatan seperlunya serta diteruskan ke Kasubsie PP dan K,
 - Kasubsie PP dan K menindak lanjuti catatan-catatan dari Kasie P dan PT :
 - apabila berkas lengkap dan dapat diproses berkas tersebut diserahkan ke petugas II subsie PP dan K,

- apabila masih ada yang perlu dilengkapi segera mengembalikan berkas kepada pemohon lewat PPAT untuk dilengkapi kekurangannya.
- Apabila memerlukan ijin peralihan hak maka satu bendel turunan akta beserta kelengkapannya dikirim ke seksi PT untuk diproses peralihan haknya,
 - Petugas II subsie PP dan K bertugas :
 - mencatat pendaftaran dalam Daftar D1.301A,
 - menyiapkan pengumuman konversi.
 - Kasubsie PP dan K meneliti daftar pengumuman,
 - Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan menandatangani pengumuman,
 - Pengumuman konversi setelah ditandatangani dan diadministrasikan dikirim ke Kantor Desa atau Kelurahan dan Kantor untuk ditempel di papan pengumuman disamping juga diumumkan di Kantor Pertanahan selama dua bulan,
 - Petugas II subsie PP dan K bertugas :
 - sebelum tenggang waktu pengumuman berakhir berkoordinasi dengan petugas II subsie PT, petugas I subsie PP dan K dan seksi PPT untuk persiapan pembukuan hak, hal ini apabila diperlukan,
 - setelah tenggang waktu pengumuman berakhir menyiapkan pembukuan hak dan peralihannya pada

Buku tanah dan pembuatan Sertipikat, hal ini apabila dimohonkan,

- Kasubsie PP dan K meneliti pembukuan hak dan kelengkapan warkah yang dilaksanakan oleh petugas II subsie PP dan K,
- Kasie P dan PT bertugas :
Memeriksa dan meneliti pembukuan serta kelengkapan serta memaraf Buku Tanah dan sertipikatnya, apabila tanah tersebut dialihkan untuk seluruhnya maka pencoretan nama pemilik nama dilakukan oleh Kasie P dan PT dan memarafnya,
- Kepala Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan warkah dan menandatangani Buku Tanah serta sertifikasinya,
- Bendahara P dan PT bertugas membukukan daftar penghasilan negara pada lembar D1.305 A,
- Petugas II subsie PP dan K bertugas :
 - Mencatat penyelesaian permohonan konversi dalam D1. 208 A dan mencoret D1. 301 A serta mencatat tanggal penyerahan sertipikat tanah kepada pemohon setelah diberi petugas loket P dan PT,
 - Menyerahkan sertipikat ke loket P dan PT,
 - Menyerahkan Buku tanah dan warkah-warkah lainnya ke petugas II subsie PT untuk ditata, dijilid dan disimpan,

- Menyerahkan kepada petugas I subsie PP dan K gambar situasi/surat ukur untuk diberikan nomor haknya pada peta-peta pendaftaran tanah dan disatukan dengan gambar ukurannya.
- Petugas loket P dan PT bertugas :
- Menyerahkan sertipikat dan Buku tanah kepada pemohon dengan ekspedisi khusus setelah pemohon atau kuasanya menyerahkan surat panggilan dan menunjukkan bukti diri,
 - Mencatat pada surat panggilan tanggal penyerahan sertipikat dan menyerahkannya pada petugas subsie PP dan K untuk dicatat di dalam D1. 301 A.

4.2.2. Proses pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di Kabupaten

Semarang

Proses pensertipikatan tanah bekas hak milik adat dapat diuraikan sebagai berikut :⁴⁷

1. Pemohon membawa dokumen sebagaimana yang dipersyaratkan ke Loker II.
2. Pada Loker II yaitu bagian petugas teknis :
Menerima dokumen dengan dibuatkan tanda penerimaan dokumen dan SPS (Surat Perintah Setor) sesuai dengan jenis pekerjaan. Daftar biaya

⁴⁷ Wawancara dengan Kasi pendaftaran hak atas tanah, Februari 2006.

pendaftaran tanah SPS dibawa pemohon untuk dibayar di loket III.

3. Pada Locket III yaitu bagian BKP (Bendahara Khusus Penerima):

Pemohon membayar SPS-nya dan Petugas loket III membukukan pembayaran pada D1.305 membuat kuitansi D1.306 yang disampaikan kepada pemohon dan meneruskan salinan D1.306 kepada loket II yaitu petugas teknis kembali.

4. Pada petugas Locket II (Petugas teknis) ;

- Membukukan permohonan di D1.301.
- Meneruskan dokumen ke Kepala Sub seksi Pph dan PPAT.

5. Kasubsi PPh dan PPAT :

Membuat disposisi/ menunjukan petugas pelaksana untuk mengelolanya dan meneruskannya ke petugas pelaksana.

6. Petugas Pelaksana melakukan :

- mengecek dokumen, sertipikat (D1.206) dengan Buku Tanah (D1. 205) nya,
- mempelajari Akta PPAT nya(identitas, komparan dan sebagainya), menuliskan pemegang hak baru di Buku Tanah (D1. 205) dan mencoret nama pemegang hak (pemilik lama),

- melakukan pencatatan juga pada sertipikat.
 - Seluruh dokumen dikirimkan pada Kepala Sub seksi PPH dan PPAT.
7. Kepala Sub seksi PPH dan PPAT :
- meneliti seluruh pekerjaan petugas pelaksana,
 - membubuhkan paraf di setipikat (D1. 206) dan Buku Tanah (D1. 205) dan meneruskannya kepada Kepala Kantor.
8. Kepala Kantor :
- meneliti terakhir kali keseluruhan dokumen,
 - menandatangani Buku Tanah (D1.205) dan Sertipikat (D1.206) dan meneruskannya kepada petugas pelaksana PPh dan PPAT.
9. Petugas Pelaksana bertugas :
- membukukan D1.208 dan D1.307,
 - meneruskan kepada petugas yang menyerahkan sertipikat.
10. Petugas penyerahan sertipikat bertugas :
- membukukan di D1.301A pada tanggal penerimaan sertipikat oleh pemohon dengan menerbitkan nomor D1. 301 serta mengarsipkan dokumen tersebut di bagian arsip.

Instansi yang ditugaskan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 adalah Badan Pertanahan Nasional yang menurut Pasal 19 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 menyebutkan : Deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah mempunyai

tugas melaksanakan sebagian tugas badan pendaftaran tanah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas badan pertanahan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah tersebut bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan. Selain melaksanakan tugas sebagian yang dimaksud dalam Pasal 19 deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran tanah juga menyelenggarakan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 meliputi :

- a. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak-hak atas tanah.
- b. Memberi tanda bukti hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.
- c. Lain-lain yang di tetapkan oleh Kepala.

Tugas dan fungsi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah ini perlu diadakan supaya pelayanan di bidang pertanahan tidak terhambat.

Supaya apa yang telah didaftarkan dalam daftar buku tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka perubahan yang terjadi dalam sesuatu hak harus didaftarkan demikian pula peralihan terhadap hak milik harus pula didaftarkan sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa : Hak milik demikian pula setiap peralihan dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

4.3.Hambatan-hambatan yang timbul dalam praktek pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat

Menurut Soerjono Soekanto ada lima faktor yang mempengaruhi suatu hukum, yaitu:⁴⁸

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
2. Faktor penegak hukumnya;
3. Faktor sarana/fasilitas pendukung pelaksanaan hukum;
4. Masyarakat dimana hukum itu berlaku/ditetapkan;
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa didasarkan pada karya pergaulan hidup.

Dengan demikian faktor yang mendorong atau menunjang hukum dan faktor yang menghambat hukum ditimbulkan dari kelima faktor tersebut. Selanjutnya untuk berhasilnya penerapan suatu hukum diperlukan adanya kesadaran hukum serta kepatuhan terhadap hukum itu sendiri. Jadi kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada maupun tentang hukum yang diharapkan akan ada. Oleh karena itu diperlukan adanya pemahaman tentang indikator dari masalah hukum tersebut.

Adapun indikator-indikator dari masalah hukum tersebut adalah :⁴⁹

- a. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (Law awareness)
- b. Peraturan-peraturan tentang isi-isi peraturan hukum (Law acquaintance).

⁴⁸ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegak Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal 19.

⁴⁹ Soejono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1986, hal. 348.

- c. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (Illegal attitude).
- d. Pola perilaku hukum (Legal behavior).

Hal tersebut di atas ini belumlah cukup, melainkan juga masih diperlukan adanya kepatuhan terhadap hukum itu sendiri. Menurut Bierstedt dasar-dasar kepatuhan terhadap hukum adalah :⁵⁰

- a. Indoctrination
- b. Habituation
- c. Utility
- d. Group identification

Ad. a. Indoctrination

Sebab pertama mengapa warga masyarakat mematuhi kaedah-kaedah adalah karena diberi indoktrinasi untuk berbuat demikian. Sejak kecil manusia telah dididik agar mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku dalam masyarakat, sebagaimana, halnya dengan unsur-unsur kebudayaan lainnya, maka kaedah-kaedah telah ada waktu seseorang dilahirkan, dan semula manusia menerimanya secara tidak sadar. Melalui proses sosialisasi manusia dididik untuk mengenal mengetahui serta mematuhi kaedah-kaedah tersebut.

Ad. b. Habituation

Oleh karena sejak kecil mengalami proses sosialisasi, maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku. Memang pada mulanya adalah sukar sekali untuk mematuhi kaedah-kaedah tadi yang seolah-olah mengekang kebebasan, akan tetapi apabila hal ini setiap hari ditemui

⁵⁰ Ibid, hal. 351.

maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhi terutama apabila manusia sudah mulai mengulangi perbuatannya dengan bentuk dan cara yang sama.

Ad. c. Utility

Pada dasarnya manusia mempunyai suatu kecenderungan untuk hidup pantas dan tentu, akan tetapi apa yang pantas dan teratur untuk seseorang belum tentu pantas dan teratur bagi orang lain. Oleh karena itu diperlukan suatu patokan tentang kepantasan dan keteraturan tersebut. Patokan-patokan ini merupakan pedoman atau takaran tentang tingkah laku dan ini dinamakan kaedah. Dengan demikian maka salah satu faktor yang menyebabkan orang taat pada kaedah adalah karena kegunaan dari kaedah tersebut. Manusia menyadari kalau ia hendak hidup pantas dan teratur maka diperlukan kaedah-kaedah.

Ad. d. Group Identification

Salah satu sebab mengapa seseorang patuh pada kaedah-kaedah adalah karena kepatuhan tersebut merupakan salah satu sarana untuk mengadakan identifikasi dengan kelompok. Apabila kita biasa mentaati kesadaran hukum dengan kepatuhan hukum, hubungannya sangat erat, sebab ada asumsi yang menyalakan bahwa :

Semakin tinggi taraf kesadaran hukum seseorang akan semakin tinggi pula tingkat ketaatan dan kepatuhannya kepada hukum dan sebaliknya semakin rendah tingkat kesadaran hukum seseorang maka ini akan banyak melakukan pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan hukum⁵¹.

⁵¹ Abdurrahman, *Aneka Masalah dalam Praktek Penegakan Hukum di Indonesia*, Alumni Bandung, 1980, hal. 14.

Bilamana asumsi ini dikembangkan terus, kita akan melihat kesadaran hukum seseorang akan banyak persoalan bahwa persoalan tentang kesadaran hukum ini sifatnya sangat individuil karena tingkat kesadaran hukum antara orang di pihak yang satu dengan orang di pihak yang lainnya adalah tidak sama, sebabtaraf kesadaran hukum seseorang dipengaruhi juga cara menerima pengetahuan hukum, cara bersikap dan berperilaku seseorang itu terhadap hukum.

Terhadap pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak lepas dari hal-hal faktor-faktor yang menunjang maupun menghambat. Dimungkinkan antara lain dan dapat terjadi dari faktor penegak hukumnya, faktor sarana/fasilitas pendukung pelaksanaan hukum serta indikator pengetahuan tentang pemahaman peraturan dan pola perilaku hukum tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian hambatan-hambatan yang timbul dalam praktek pelaksanaan pendaftaran/pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang disebabkan antara lain :⁵²

1. Masyarakat belum banyak yang mengetahui tentang peraturan yang mengatur tentang pendaftaran hak atas tanah juga pihak Kantor Pertanahan tidak memberikan sanksi atas pelanggaran dari peraturan.
2. Adanya ketidaktahuan masyarakat bahwa sebenarnya tentang biaya pendaftaran hak atas tanah.

⁵² Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Januari 2005.

3. Faktor ekonomi dan faktor hukum yaitu berupa mahal nya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat dan persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit.
4. Tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran baik dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 maupun dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Hal ini mengakibatkan masyarakat yang seharusnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah banyak yang tidak melakukannya, jadi pelaksanaannya berjalan kurang efektif.

Meskipun ada sebagian masyarakat yang mengajukan pendaftaran tanah bekas hak milik adat (terlihat dari tabel), namun mereka banyak menggunakan jasa orang lain atau kuasanya untuk mengurus pendaftaran tanah /pensertipikatan tanah.⁵³

4.4. Peranan PPAT dalam menanggulangi terjadinya jual beli yang dilakukan dibawah tangan di kabupaten Semarang.

Karena fungsinya di bidang pertanahan tanah yang sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan bantuan PPAT, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara.

⁵³ Wawancara dengan Camat Semarang Kabupaten Semarang, Januari 2005.

Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil yang masyarakatnya akan merasakan kesulitan apabila harus pergi ke kabupaten/kota untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya, maka peranan PPAT disini adalah melakukan program-program pelayanan masyarakat mengenai tanah bekerja sama dengan kepala desanya. Dan untuk keperluan pelayanan masyarakat yang dapat menjangkau tempat yang jauh dari Kantor PPAT, maka PPAT dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam daerah kerja PPAT.⁵⁴

Peranan PPAT dalam hal ini melaksanakan program-program pelayanan masyarakat misalnya program pensertipikatan tanah yang memerlukan adanya *akta PPAT* terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya. Pekerjaan PPAT ini adalah pekerjaan pelayanan karena itu pembuatan akta tidak dipungut biaya karena bekerja sama dengan pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

Akta jual beli tanah merupakan salah satu akta otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta otentik adalah akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu. Akta ini dibuat sebagai tanda bukti yang fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Maka pembuatan akta dalam merangkai kata-kata dalam akta agar dapat dimengerti dengan mudah dari akta yang dibuat. Jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa tidak lengkap dan tidak jelas. Akta otentik dapat dipercaya, bukan karena dibuat oleh notaris dan atau PPAT tetapi

⁵⁴ Boedi Harsono, Op.cit, hal 691.

oleh sebab notaris dan atau PPAT yang membuat akta itu dianggap sebagai orang yang dapat dipercaya.⁵⁵

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 juga menyebutkan bahwa:

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

Jadi pendaftaran peralihan hak baik itu melalui jual beli maupun lainnya harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sebab apabila jual beli tidak dibuktikan dengan akta PPAT, maka pembeli akan kesulitan sebagai berikut :⁵⁶

- a. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya itu.
- b. Tanpa adanya akta PPAT, tidak mungkin untuk memperoleh ijin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
- c. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

Kesulitan lain yang dihadapi pembeli jika jual beli tidak dengan akta PPAT adalah jika penjual tidak ada lagi atau tidak bersedia untuk melakukannya. Dalam hal demikian maka pembeli dan ahli warisnya biarpun menurut hukum sudah menjadi pemilik tanah yang bersangkutan, tidak akan mungkin dapat mengalihkannya kepada pihak lain atau membebaninya dengan Hak Tanggungan.

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, disebutkan sertipikat merupakan tanda bukti hak yang

⁵⁵ Wawancara dengan PPAT Kabupaten Semarang, Maret 2006..

⁵⁶ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Maret 2006.

kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus, diterima sebagai data yang benar, sudah barang tentu data fisik maupun data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.⁵⁷

Dari penjelasan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa suatu sertipikat terdiri dari dua bagian, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur.

a. Salinan buku tanah

Buku tanah yang asli disimpan oleh Kantor Pendaftaran Tanah (KPT). Oleh KPT dibuat aslinya ini merupakan bagian dari sertifikat, salinan itu sama dengan bunyi tanah yang asli.

b. Surat ukur

Yang isinya seperti telah diterangkan di muka, oleh KPT dibuat suatu surat ukur yang disimpan oleh KPT, surat ukur ini merupakan bagian pula dari sertipikat.

Jadi, sertipikat itu adalah tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberi sampul, dan pada sampulnya memuat kata-kata "sertipikat".

Sertipikat itu mempunyai kekuatan pembuktian seperti "akte notaris".

Dengan sertipikat, kita mempunyai bukti tentang 2 (dua) hal :

- a. Bukti mengenai tanahnya;
- b. Bukti mengenai subyek dan statusnya.

⁵⁷ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, April 2006.

Bukti mengenai tanahnya, diberikan oleh surat ukur, dengan mana kita memperoleh kepastian tentang tanahnya, letaknya, batasnya dan luasnya. Dengan salinan buku tanah kita mempunyai bukti tentang:

- a. Status tanah dan subyeknya (siapa yang berhak), ini yang terpenting
- b. Apakah tanah itu tidak dibebani dengan hak lain, seperti Hak Tanggungan. Ini penting untuk pihak ketiga.

Sebagai perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat tersebut dinyatakan di dalam Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 ayat (2), bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut apabila, dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan, yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya.

4.4.1.Latar belakang masyarakat kabupaten Semarang melakukan jual beli di bawah tangan.

Bahwa hukum adat dewasa ini masih diakui keberadaannya dan keberlakuannya dan merupakan salah satu hukum yang dapat ditemukan di Indonesia, hal ini dapat kita ketahui dalam Undang-undang Pokok Agraria (UU No 5 tahun 1960) baik dalam konsideransnya maupun dalam Pasalnya (mengenai jual beli tanah, konsepnya adalah jual beli tanah menurut hukum adat).

Menurut hukum adat jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai.Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (dulu dihadapan Kepala Desa/Lurah dan sekarang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT).Tunai artinya ada transaksi atau pembayaran dan penyerahan hak atas tanah dari pembeli dan penjual.

Jual beli tanah yang berlaku pada masyarakat kec...kabupaten Semarang adalah berdasarkan konsepsi jual beli tanah menurut hukum adat.

Menurut hasil penelitian penulis bahwa tanah bekas hak milik adat masyarakat di kabupaten Semarang belum semuanya mau mensertipikatkan tanahnya karena mereka enggan atau tidak mau melakukan jual beli hak atas tanahnya di hadapan PPAT karena ketidak-tahuan masyarakat terhadap prosedur jual beli hak atas tanahnya sehingga menganggap jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT relatif sangat mahal, prosesnya lama atau berbelit-belit. Hal ini disebabkan rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami peraturan perundang-undangan khususnya dalam bidang pertanahan. Anggapan masyarakat di Kabupaten Semarang mengenai surat bukti hak atas tanah atau sertipikat

selama ini tidak penting karena mereka belum menyadari akan arti pentingnya kepemilikan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat. Selama ini mereka hanya cukup melakukan jual beli dengan bukti surat keterangan jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa ataupun dengan petuk pajak dan kesadaran masing-masing individu di dalam masyarakat berbeda khususnya Kepala Desa beserta anggota pemerintahan desa.

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah khususnya karena jual beli merupakan pemenuhan atas ketentuan pendaftaran tanah seperti yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah karena terjadi harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang demikian Pasal 37 Peratutran Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :

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

Berdasarkan pasal di atas maka setiap perjanjian memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta. Yang dimaksud dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan atas tanah salah satunya adalah Jual Beli.

Berhubungan dengan hal tersebut maka untuk memperoleh bukti bahwa jual belinya memang benar dilakukan penjual dan pembeli harus datang pada PPAT agar dibuatkan aktanya. Setelah dibuatkan aktanya dilanjutkan dengan

mendaftarkan peralihan haknya supaya apa yang didaftar dalam buku tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Sesuai dengan hal tersebut, maka dalam pendaftaran peralihan hak (jual beli) hak atas tanah dapat dilakukan dengan melalui dua prosedur, yaitu :⁵⁸

1. Tanah yang sudah dibukukan.

Penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang dijual itu dengan dihadiri oleh dua orang saksi. Mereka masing-masing diwakili oleh seorang kuasa. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Jika PPAT menganggapnya perlu (misalnya jika ia meragukan orang yang akan mengalihkan hak orang yang bersangkutan) maka PPAT dapat meminta supaya pembuatan akta disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dari tempat letak tanah yang akan dijual. Dalam hal ini mereka itu khususnya kepala desa bukan hanya menyaksikan dilakukannya jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual itu memang benar tanah Hak Milik dan penjual berwenang untuk menjualnya.

Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan :

- a. Sertipikat tanah yang hendak dijual
- b. Bukti diri penjual/KTP
- c. Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sengketa
- d. Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran peralihan hak karena jual beli yang akan diadakan itu.

⁵⁸ Wawancara dengan PPAT Kabupaten Semarang, April 2006.

Biaya pendaftaran itu dapat dibayar langsung oleh pemohon kepada Kantor Pertanahan, atau bisa juga dititipkan melalui PPAT yang membuat akta jual beli. Oleh karena biayanya kadang belum diketahui secara pasti, biasanya pemohon menitipkan sebagian uang lebih dahulu.

PPAT dilarang membuat akta jual beli sebelum apa yang disebut di atas diserahkan kepadanya. Kewajiban menyerahkan sertipikat dimaksud untuk mencegah jangan sampai terjadi penjualan tanah lebih dari satu kali. Oleh karena itu setelah akta tanah jual beli dibuat, PPAT wajib menahan sertifikat tanahnya untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali yang berkepentingan sendiri yang akan menyampaikan.

Kalau ada keragu-raguan mengenai kebenaran daripada keterangan-keterangan yang ada dalam sertifikat yang diserahkan kepada PPAT maka PPAT dapat meminta supaya yang bersangkutan meminta surat keterangan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dicocokkan.

Jika yang datang menghadap PPAT itu bukan pemilik dan pembeli sendiri akan tetapi diwakilkan oleh kuasanya maka wajibnya diserahkan surat yang memberi wewenang kepada mereka untuk melakukan jual beli.

Jika pemilik yang namanya tercantum pada sertipikat tanahnya sudah meninggal dunia sedangkan yang menjual ahli warisnya maka perubahan itu harus dicatat lebih dahulu oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertipikat sebelum akta jual belinya dibuat PPAT.

Kemudian akta jual beli beserta warkah-warkahnya yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh PPAT segera disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Akta dan lain-lainnya itu juga dapat dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke Kantor Pertanahan dengan memberi tanda penerimaan pada PPAT.

Setelah menerima segala surat yang bersangkutan maka langkah selanjutnya ialah pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli itu dalam buku tanah yang bersangkutan dan pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat.

Jika jual beli itu memerlukan ijin pemindahan hak maka selain surat-surat tersebut di atas disampaikan pula kepada Kepala Kantor Pertanahan permohonan ijin pemindahan haknya disertai salinan-salinan akta jual belinya.

Apabila ijin pemindahan haknya diberikan pendaftaran tersebut dapat diselenggarakan.

Jika jual beli tidak memerlukan ijin pemindahan hak maka pendaftarannya dalam buku tanah dapat segera dilakukan.

Demikian pula pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat langsung diselesaikan oleh Kantor Pertanahan. Tetapi bila diperlukan ijin pemindahan hak maka selain surat-surat yang tersebut di atas, disampaikan pula kepada Kepala Kantor Pertanahan permohonan ijin pemindahan haknya disertai salinan akta jual belinya untuk diteruskan kepada instansi pemberi ijin.

Permohonan ijin pemindahan hak tersebut dapat ditolak jika jual beli itu melanggar ketentuan UUPA (misalnya pembeli tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik).

Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (misalnya melanggar ketentuan Pasal 9 yaitu pemilikan tanah pertanian di bawah 2 Ha). Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Jo. Nomor 41 Tahun 1964 (larangan pemilikan tanah pertanian absente) atau karena pembeli sudah mempunyai tanah yang terlampau banyak.

Jika permohonan ijin pemindahan haknya ditolak maka pada akta jual belinya (yang bermaterai) dibubuhkan catatan mengenai penolakan itu.

Kemudian semua warkah yang diterima, termasuk akta jual beli tersebut di atas dan sertifikatnya dikembalikan kepada yang berkepentingan kalau semua diterima dari PPAT pengembalian warkah itu dilakukan dengan perantaraan pejabat tersebut, yang berkepentingan akan menerima biaya pendaftaran yang telah dibayarkan. Ditolaknya ijin permohonan tersebut maka jual belinya menjadi batal. Hal ini berakibat tanah kembali kepada penjual yang wajib mengembalikan harga yang sudah diterimanya kepada pembeli.

2. Tanah yang Belum Dibukukan

Jual beli dilakukan oleh penjual dan pembeli dihadiri oleh dua orang saksi. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Dalam pembuatan akta jual beli hadirnya kepala desa dan seseorang anggota pemerintah desa di mana tanah yang akan dijual berada, merupakan suatu

keharusan dalam hal ini khususnya kepala desa yang bukan hanya menyaksikan dilakukan jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual memang benar milik dan penjual berwenang untuk menjualnya.

Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat.

Jika tanahnya terletak di daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah maka surat keterangan tersebut dapat diganti dengan pernyataan dari pemilik yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan desa tempat tanah yang dijual.

Selain surat keterangan atau surat pernyataan tersebut perlu diserahkan pula :

- a. Surat bukti pembayaran pajak dan keterangan kepala desa yang membenarkan surat bukti tersebut dikuatkan oleh wedana/camat.
- b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran peralihan yang akan dilaksanakan.
- c. Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.
- d. Bukti diri penjual/KTP.

Setelah PPAT menerima warkah-warkahnya kemudian disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan tetapi dapat juga dibawa oleh yang berkepentingan sendiri ke kantor pertanahan. Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang telah diteliti lebih dahulu maka Kepala Kantor Pertanahan akan membukukan dalam daftar buku tanah.

Ada kalanya pendaftaran peralihan kh milik atas tanah karena jual beli ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila salah satu syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipenuhi. atau dengan kata lain apabila :⁵⁹

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT, kecuali dalam keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan.
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu surat permohonan tersebut disampaikan kepada yang berkepentingan disertai pengembalian berkas permohonannya dengan salinan kepada PPAT.

⁵⁹ Wawancara dengan Kasie pendaftaran hak atas tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Mei 2006.

4.4.2. Upaya-upaya PPAT dalam menanggulangi Jual Beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan.

Pada masyarakat di kabupaten Semarang khususnya masih ada persepsi dalam masyarakat bahwa jual beli cukup dilakukan dibawah tangan dengan diketahui pemimpin /sesepuh adat dan perangkat desa saja. Pengalihan hak dengan cara demikian dianggap cukup kuat sebagai bukti bahwa jual beli telah terjadi. Sebagian besar masyarakat terkadang belum memahami prosedur peralihan hak atas tanah sesuai ketentuan perundang-undangan.

Upaya-upaya PPAT dalam menanggulangi Jual Beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah dengan koordinasi dengan Camat dan Kepala Desa yang masyarakatnya sering melakukan jual beli secara dibawah tangan dan biasanya tanahnya belum bersertipikat. Karena Camat dan Kepala Desa sebagai pemimpin masyarakat yang tentu mempunyai kedekatan dengan masyarakat untuk memberikan penyuluhan pentingnya pendaftaran /pensertipikatan dan peralihan hak atas tanah dibuat dengan akta PPAT yang berwenang dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar tercipta kepastian hukum bagi masyarakat.

Peran Camat sebagai kepala wilayah banyak membantu dengan mengadakan program sosialisasi di wilayah kecamatannya untuk menanggulangi jual beli secara dibawah tangan, sedangkan PPAT hanya melakukan bimbingan, nasehat dan bantuan kepada masyarakat yang menghadap kepadanya untuk kepentingan pembuatan akta tanahnya serta

mendaftarkan akta tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peranan PPAT dalam hal ini dapat memberikan surat masukan kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan sosialisasi secara terprogram dan terus menerus tentang catur tertib pertanahan kepada masyarakat dan perangkat kelurahan sehingga dapat kiranya menanggulangi jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan atau dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang (dalam hal ini PPAT).

Peranan PPAT dalam pembuatan akta peralihan tanah dalam hal ini jual beli tanah juga sangat penting karena Notaris PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah dan pendaftaran pada Kantor Pertanahan , yang bentuk aktanya telah ditetapkan oleh undang-undang sebagai bukti telah dilakukannya *perbuatan hukum* tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya tersebut maka akta-akta yang dibuatnya merupakan akta otentik.

Pembuatan akta otentik oleh PPAT mempunyai syarat administrasi sebagaimana diatur di dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang harus dipenuhi oleh para pihak adalah ⁶⁰:

- Pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanah atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis

⁶⁰ Wawancara dengan PPAT Kabupaten Semarang, Mei 2006.

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Pembuatan Akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian atas kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur yang harus dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku.
- Dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat.

Seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional apabila tidak menyelenggarakan kewajibannya seperti tersebut diatas maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta jasa kepadanya untuk dibuatkan akta. Dalam hal ini PPAT dapat dituntut membayar ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya itu.⁵¹

⁵¹ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, April 2006.

Sedangkan untuk peralihan hak atas tanah yang belum didaftarkan, dalam hal ini jual beli tanah bekas hak milik adat, mengacu pada Pasal 39 ayat (1) huruf b PP nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :⁵²

- a. surat bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2); dan
- b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari Pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan.

Menurut hasil penelitian dalam pelaksanaannya masyarakat di kabupaten Semarang belum semuanya mau mendaftarkan/mensertipikatkan tanahnya juga melakukan jual beli dihadapan PPAT karena kesadaran masing-masing individu di dalam

⁵² Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, halaman 6-7.

masyarakat berbeda khususnya Kepala Desa beserta anggota pemerintahan desa sehingga untuk mewujudkan program catur tertib pertanahan, harus ada kerja sama yang baik antara Kepala Desa, Camat, Kantor Pertanahan dan PPAT dengan disiplin yang tinggi dan secara teratur, misalnya 6 bulan sekali mengadakan penyuluhan –penyuluhan di bidang pertanahan, khususnya penyuluhan yang berkenaan dengan catur tertib hukum pertanahan agar kesadaran hukum dalam masyarakat di kabupaten Semarang dapat berhasil dan berjalan seperti apa yang diharapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran/penertipikatan tanah bekas hak milik adat di kabupaten Semarang antara lain:

- a. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adat (bekas hak milik adat) di Kabupaten Semarang sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tetapi dalam praktek di Kabupaten Semarang ternyata pendaftaran hak atas tanah adat (bekas hak milik adat) tidak banyak dilakukan oleh masyarakat seperti yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Tidak adanya sanksi yang tegas mengenai masalah ini yang membuat pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adat (bekas hak milik adat) tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan oleh peraturan yang berlaku.

b. Hambatan yang timbul dalam proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang yaitu:

- Masyarakat belum banyak yang mengetahui tentang peraturan yang mengatur tentang pendaftaran hak atas tanah bekas hak milik adat.
- Tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran baik dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 maupun dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Hal ini mengakibatkan masyarakat yang seharusnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah (jual beli tanah) banyak yang tidak melakukannya, maka pelaksanaannya berjalan kurang efektif.
- Masyarakat enggan atau tidak mau melakukan jual beli hak atas tanahnya di hadapan PPAT karena ketidak-tahuan masyarakat terhadap prosedur jual beli hak atas tanahnya sehingga

menganggap jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT relatif sangat mahal, prosesnya lama atau berbelit-belit. Hal ini disebabkan rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami peraturan perundang-undangan khususnya dalam bidang pertanahan. Anggapan masyarakat di Kabupaten Semarang mengenai surat bukti hak atas tanah atau sertipikat selama ini tidak penting karena mereka belum menyadari akan arti pentingnya kepemilikan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat. Selama ini mereka hanya cukup melakukan jual beli dengan bukti surat keterangan jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa ataupun dengan petuk pajak.

2. Peranan PPAT dalam menanggulangi terjadinya Jual Beli yang dilakukan dibawah tangan.

- a. Peranan PPAT dalam menanggulangi Jual Beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah dengan koordinasi dengan Camat dan Kepala Desa yang masyarakatnya sering melakukan jual beli secara dibawah tangan dan biasanya tanahnya belum bersertipikat. Karena Camat dan Kepala Desa sebagai pemimpin masyarakat yang tentu mempunyai kedekatan dengan masyarakat untuk memberikan penyuluhan pentingnya pendaftaran /pensertipikatan dan peralihan hak atas tanah dibuat dengan akta PPAT yang berwenang dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar tercipta kepastian hukum bagi masyarakat.
- b. Peranan PPAT dalam hal ini dapat memberikan surat masukan kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan sosialisasi secara terprogram dan terus menerus tentang catur tertib pertanahan kepada masyarakat dan perangkat kelurahan sehingga dapat kiranya

menanggulangi jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan atau dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang (dalam hal ini PPAT).

- c. Peranan PPAT dalam pembuatan akta peralihan tanah dalam hal ini jual beli tanah juga sangat penting karena Notaris PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah dan pendaftaran pada Kantor Pertanahan , yang bentuk aktanya telah ditetapkan oleh undang-undang sebagai bukti telah dilakukannya *perbuatan hukum* tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya tersebut maka akta-akta yang dibuatnya merupakan akta otentik.

5.2.Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas dapat diajukan saran- saran sebagai berikut :

1. Perlu adanya peningkatan pengadaan penyuluhan-penyuluhan hukum yang kontinyu khususnya mengenai pendaftaran hak atas tanah bekas hak milik adat pada masyarakat di Kabupaten Semarang

oleh Kantor Pertanahan yang bekerja sama dengan aparat tingkat desa dan .

2. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai batas waktu Pendaftaran hak atas tanah bekas hak milik adat dan sanksi bagi yang tidak melaksanakannya (pihak pemilik tanah).
3. Sehubungan dengan anggapan proses jual beli hak atas tanah mahal, maka pemerintah harus memperhatikan tentang biaya-biaya yang harus dikeluarkan pemilik tanah dalam melakukan pendaftaran tanah karena jual beli hak atas tanah, jadi biaya-biayanya harus dimumkan secara transparan dan diketahui secara umum.
4. Untuk menjalankan peranannya dalam pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah serta peralihan hak karena jual beli diharapkan PPAT harus mengetahui dan paham peraturan perundang-undang yang berkaitan dengan akta tanah yang dibuatnya.
5. Diharapkan adanya kerja sama yang baik dan saling membantu serta saling mengisi di dalam batas tugasnya masing-masing di antara Camat, Kepala Desa , PPAT dan pegawai kantor pertanahan sehingga tercapai tertib administrasi dan tertib hukum yang harmonis.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria (Seri Hukum Agraria V)*, Penerbit Alumni Bandung, 1983.

A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1990.

Bachtiar, Effendi, *Pengertian Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.

Brahmana ,Adhie, dan Nata Menggala, Hasan Basri, *Reformasi Pertanahan*, Mandar Maju, 2002.

Bushar , *Pokok-pokok Hukum Adat*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1988.

Chulaimi, Achmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH Undip, Semarang, 1993.

Dharmayuda, Suasthawa, *Status dan Fungsi Tanah Adat di Bali Setelah Berlakunya UUPA*, Penerbit CV. Kayu Mas, 1987.

Djoko ,Prakoso, dan Budiman , Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Haryanto, *Dari Penelitian Judul Sampai Penarikan Kesimpulan, Seluk-beluk Karangan Ilmiah*, Hipokrates, Jakarta, 1993.

Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah, *Pengetahuan tentang Pendaftaran Tanah*, Semarang, Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, 1996.

Kartono, Kartini, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung, CV. Mandar Maju, 1990.

Mahmudji, Sri ,*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Divisi Buku Perguruan Tinggi, PT. Raja Grafindo Persada, 2001.

Mahmudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985.

Maria S.W. ,Sumardjono, *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, Juni 2001.

Nasution, Mardalis, *Metode Penelitian (Suatu Pendekatan Proposal) & Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Semarang, Magister Notariat, 2001.

Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria*, Tujuh Bintang, Jakarta, 1971.

Perangin, Efendi ,*Mencegah Sengketa Tanah, Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.

Saleh, Wantjik ,*Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
Indonesia, Jakarta, 1990.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, Desember, 1982.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia

Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1979.

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

Wargakusumah, Hasan ,*Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.

B. UNDANG-UNDANG/PERATURAN-PERATURAN/KEPUTUSAN-

KEPUTUSAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (U.U.P.A), Aneka Ilmu, Semarang.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1997 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

*Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

*Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1
Tahun 1998 Tentang Pelimpahan Wewenang, Pengangkatan dan Pemberhentian
Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

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

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang
Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan
Jakarta, 2003.

Suryono S, *Himpunan Yurisprudensi Hukum Pertanahan*, Jakarta, BP. Cipta Jaya,
2001.

*Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4
Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37
Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

*Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 2
Tahun 1999 tanggal 19 April 1999 Tentang Percepatan Pelayanan Pendaftaran
Peralihan Hak Atas Tanah.*