

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DARI
JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM ADAT DI
KECAMATAN SELO KABUPATEN BOYOLALI**

TESIS



Oleh :

**WAHYU WARDHANA, SH
B4B.00.4191**

PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

2006

ABSTRAK

Masyarakat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali dalam melakukan transaksi jual beli tanah masih banyak dilakukan menurut hukum adat yaitu jual beli tanah tersebut merupakan perbuatan pemindahan hak antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan kepala adat (kepala desa) yang bersifat tunai, nyata dan terang. Peralihan hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat suatu surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah dari jual beli tanah menurut hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali dan untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam praktek pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan menurut hukum adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan, khususnya dalam pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali. Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara Deskriptif Analitis yaitu untuk memberikan data yang seteliti tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dengan data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli tanah menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka kesimpulan yang di dapatkan adalah Pertama, Pelaksanaan jual beli tanah pada masyarakat Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali masih banyak dengan jual beli menurut hukum adat atau secara dibawah tangan yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, tetapi ada sebagian yang melakukan jual beli dihadapan PPAT dengan melakukan pengulangan jual beli. Maksudnya penjual dan pembeli setelah melakukan jual beli dihadapan kepala desa untuk kemudian melakukan jual beli lagi dihadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan karena pembeli ingin mendapatkan sertipikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama sertipikat atas nama penjual menjadi atas nama pembeli pada Kantor Pertanahan. Kedua, Hambatan – hambatan dalam praktek pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan menurut hukum adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali yaitu karena 2 faktor, yaitu faktor ekonomi dan faktor hukum. Adapun faktor ekonomi tersebut dapat berupa mahal nya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat apabila melakukan jual beli di hadapan PPAT, hal mana tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan melainkan faktor lainnya yang bersifat teknis. Sedangkan faktor hukumnya adalah persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
PERNYATAAN	
ABSTRAKSI	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	

Bab I PENDAHULUAN

1.1.Latar belakang masalah	1
1.2.Perumusan masalah.....	6
1.3.Tujuan penelitian.....	6
1.4.Kegunaan penelitian	7
1.5.Sistematika penulisan	7

Bab II TINJAUAN PUSTAKA

2.1.TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM TANAH NASIONAL

2.1.1.Pengertian tanah dan hukum tanah.....	11
2.1.2.Kedudukan hukum adat dalam hukum pertanahan.....	13

2.2. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH

2.2.1. Pengertian Jual beli tanah	14
2.2.2. Jual beli tanah menurut Hukum Barat (Hukum Perdata).....	15
2.2.3. Jual beli tanah menurut Hukum Adat	16
2.2.4. Jual beli tanah menurut UUPA	19

2.3.TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

2.3.1.Dasar hukum dan tujuan pendaftaran tanah	21
2.3.2.Asas dan sistem pendaftaran tanah.....	21
2.3.2.1.Asas pendaftaran tanah.....	28
2.3.2.2.Sistem pendaftaran tanah	29
2.2.3.Pemeliharaan data.....	35

Bab III. Metodologi Penelitian

3.1. Metode pendekatan.....	40
3.2. Spesifikasi penelitian.....	42
3.3. Populasi dan penentuan sampling	42
3.4. Teknik pengumpulan data	44
3.5. Analisis data	48

Bab IV. Hasil penelitian dan pembahasan

4.1. Gambaran umum lokasi penelitian.....	49
4.1.1. Keadaan daerah penelitian.....	49
4.1.2. Pendidikan.....	50
4.1.3. Mata pencaharian.....	53
4.1.4. Macam tanah.....	53
4.1.5. Keadaan penduduk.....	54
4.1.6. Agama.....	56
4.2. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli menurut hukum adat di Kecamatan Selo	56
4.2.1. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli menurut hukum adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.....	72
4.3. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli menurut hukum adat di Kecamatan Selo	82
4.3.1. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli menurut hukum adat di Kantor Petanahan Kabupaten Boyolali.....	84
4.4. Usaha-usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi.....	88

Bab V. Penutup

5.1. Kesimpulan.....	91
5.2. Saran-saran	94

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang 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.

Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju. Maka tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidang-bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan.

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

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

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

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 sertifikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu :³

“Sertifikat 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.”

Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Dalam prakteknya masyarakat di Kabupaten

² *Ibid*, halaman 558.

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

Boyolali dalam transaksi jual beli tanah masih banyak dilakukan menurut hukum adat yaitu jual beli tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan kepala adat (kepala desa) yang bersifat tunai, nyata dan terang. Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan terang artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli dihadapan kepala adat (kepala desa) sudah terjamin bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut atau jual beli itu dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.

Peralihan hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk

melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.⁴

Dalam peristiwa jual beli tanah menurut hukum adat tidak ada kepastian hukum terhadap status tanah bagi pemilik tanah karena peralihan hak tersebut belum di daftarkan untuk memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat.

Praktek jual beli tanah menurut hukum adat yang masih banyak dilakukan masyarakat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali ternyata ada pula yang kemudian dilanjutkan dengan dilakukan jual beli ulang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Berkaitan dengan uraian singkat tersebut, bila ditinjau secara yuridis perbuatan hukum yang dilakukan pembeli dan penjual yang melakukan jual beli di hadapan PPAT sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yaitu pada perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang antara lain menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah

⁴ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982,hal.30.

dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Pembeli yang telah mempunyai akta jual beli yang dibuat PPAT, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat.

Sehubungan dengan uraian tersebut diatas untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul :

“ Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali.”

1.2. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah dari jual beli tanah menurut hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali?
2. Apakah hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan menurut hukum adat dan bagaimana cara penyelesaiannya ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah dari jual beli tanah menurut hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan menurut hukum adat dan cara penyelesaiannya.

1.4. Kegunaan 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 peralihan hak atas tanah khususnya jual beli menurut hukum adat untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah.

1.5. Sistematika Penulisan

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

Pada bab pertama, 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, Tinjauan Pustaka, berisikan tentang tinjauan tentang hukum tanah nasional, tinjauan tentang pendaftaran tanah, dan tinjauan tentang jual beli.

Sedangkan pada bab tiga, Metode Penelitian 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 peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut hukum adat 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 dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

Sedangkan pada bab empat, Hasil Penelitian dan Pembahasan yaitu 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 mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah karena jual beli menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali.

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

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Hukum Tanah Nasional

Berlakunya Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama pada hukum pertanahan. Perubahan ini bersifat mendasar baik pada struktur perangkat hukumnya maupun pada konsepsi dan isinya.⁵

Sebelum berlakunya hukum agraria (UUPA) ini, di Indonesia (dahulu Hindia Belanda) diperlakukan hukum yang berasal dari negara Barat (Belanda) dan hukum adat.

Dengan dibentuknya UUPA sebagai hukum tanah nasional, maka dualisme hukum tanah sudah tidak ada lagi dan telah memberikan unifikasi dalam hukum pertanahan.

Pemberian tempat hukum adat dalam UUPA dapat kita temukan dalam Pasal 2 ayat 4, Pasal 3, Pasal 5, Pasal 22 ayat 1, Pasal 56, Pasal 58 dan Pasal VI serta Pasal VIII ketentuan konversi konsiderans dan penjelasannya.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2000, hal.13.

Dalam konsiderans huruf a dan Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah adat sebagai hukum aslinya rakyat Indonesia di bidang pertanahan dengan semangat kerakyatan, kebangsaan dan keadilan dijadikan sumber utamanya. Dengan diambilnya hukum adat sebagai sumber utama berarti hukum tanah nasional menggunakan konsepsi, asas-asas hukum adat dengan peraturan/norma hukum adat yang telah disaneer.

2.1.1. Pengertian tanah dan hukum tanah

Di dalam Pasal 1 UUPA menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Kemudian dalam Pasal 2 UUPA dinyatakan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hukum agraria adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya. Sedangkan pengertian tanah adalah permukaan bumi sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA.

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

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa meskipun pada umumnya dapat diperjual belikan, tetapi tanah bukan komoditi perdagangan sebagai yang terlihat dari sikap pengusaha kita dalam melakukan kegiatan ekonominya. Tanah bukan obyek investasi juga bukan obyek spekulasi.⁶

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia yang merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi adil dan merata.

Sehubungan dengan itu maka penyediaan, peruntukan, penguasaan dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian

⁶ Boedi Harsono, *Menuju penyempurnaan hukum tanah nasional*, Trisakti, Jakarta, 2002, hal 4.

hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta terjaminnya perlindungan hukum bagi rakyat banyak dengan tetap mempertahankan kelestarian tanah dalam mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan.

2.1.2. Kedudukan hukum adat dalam hukum pertanahan

Hukum adat merupakan suatu rangkaian norma-norma hukum yang menjadi pegangan bersama dalam kehidupan masyarakat. Berbeda dengan norma-norma hukum tertulis yang dituangkan dalam kehidupan bermasyarakat yang secara tegas dibuat oleh penguasa legislatif dalam bentuk perundang-undangan dimana norma-norma hukum adat tidak tertulis.⁷

Berlakunya hukum adat dalam masyarakat merupakan manifestasi aspirasi yang berkembang dalam masyarakat. Keberadaan hukum adat sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat sangat tergantung pada basis social yang mendukungnya yaitu masyarakat adat itu sendiri. Namun demikian berlakunya hukum adat tidak terlepas dari berbagai pengaruh dari kekuatan yang ada dalam masyarakat termasuk pengaruh dari berbagai kekuatan politik dimana sebagian diantaranya telah

⁷ Boedi Harsono, *Sejarah pembentukan UUPA, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal.179.

diformulasikan melalui berbagai ketentuan perundang-undangan.⁸ Dalam penyusunan hukum tanah nasional hukum adat diberi kedudukan yang istimewa yaitu dengan menjadikan hukum adat sebagai dasar pembentukannya.

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

2.2. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah

2.2.1. Pengertian Jual Beli 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

⁸ Abdurrahman, *Kedudukan hukum adat dalam perundang-undangan agraria Indonesia*, Akademika Presindo, Jakarta, 1994, hal.10.

⁹ Boedi Harsono, *Simposium undang-undang pokok agraria dan kedudukan tanah-tanah adat dewasa ini*, BPHN Kalsel dan FH. Unilam, Bina Cipta, Oktober, 1997, hal.167.

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.

2.2.2. Jual Beli 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 KUHPerdatta 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.

2.2.3. Jual Beli Menurut Hukum Adat

Menurut pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah 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.¹⁰

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

¹⁰ *Ibid*, hal. 30.

penjual, jika pembeli tidak membayanya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu, maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat itu bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata" (konkrit).

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.

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun separuh dari harga yang telah ditentukan). Jual beli menurut hukum adat dilakukan dimuka kepala adat yang bertindak sebagai saksi dan menjamin jual beli sah.¹¹

Menurut Van Dijk bahwa jual beli tanah menurut hukum adat adalah perpindahan tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang yang dibayar secara tunai atau kontan oleh pembeli dan pembeli memperoleh hak milik penuh atas tanah tersebut. Pembayaran

¹¹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan tulisan tentang hukum tanah*, Alumni, Bandung, 1982, hal.30.

secara tunai dan kontan ini dilakukan di hadapan kepala desa sebagai saksi atas sahnya transaksi jual beli tersebut.¹²

Jual beli menurut hukum adat menurut Wiryono Projodikoro adalah bukan hanya persetujuan belaka antara kedua belah pihak melainkan merupakan suatu penyerahan hak atas barang atau benda dengan syarat membayar harga. Pada waktu diadakan persetujuan diantara kedua belah pihak biasanya menurut hukum adat diberikannya panjar oleh pembeli kepada penjual dan ini dimaksudkan supaya ada kekuatan antara kedua belah pihak.¹³

Ada dua macam jual beli tanah dalam hukum adat yaitu:¹⁴

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.

¹² Van Dijk, diterjemahkan oleh A. Soehadi, *Pengantar hukum adat Indonesia*, Sumur, Bandung, 1979, hal.66.

¹³ Wiryono Projodikoro, *Hukum antar golongan di Indonesia*, Sumur, Bandung, 2000, hal.73.

¹⁴ *Ibid*, hal 84.

Jual beli tanah dalam hukum adat itu antara lain :¹⁵

- 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.
- 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.

2.2.4. Jual Beli Menurut UUPA

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional.

¹⁵ *Ibid.*

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 dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka jual beli itu selesai, dan selanjutnya peralihan hak atas tanah itu oleh pembeli didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak atas-tanah tersebut untuk

menjamin kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23

UUPA yang menyebutkan :

1. Hak atas tanah 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 atas tanah serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut mengenai hapusnya.

2.3. 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

2.3.1. 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.

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Op.cit, 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 usah 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. Ketetapan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 4 tahun 1999 tentang PPAT.
3. 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.

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

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

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas 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 kuat.¹⁸

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,

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

setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

- (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 pemeliharaannya 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.

2.3.2. Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah.

2.3.2.1. Asas Pendaftaran Tanah

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

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dngan 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 mendaftarkan dan pencatatan yang

terjadi di kemudian hari. Sehingga diharapkan yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

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

2.3.2.2. 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 Negatif

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 positif 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.

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 positip.

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 negatip mengandung positip. Adapun pengertian negatip adalah kemungkinan sertifikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya Positip adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan, adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertifikat tanah ada pengumuman, dalam menentukan batas tanah dengan mengikutsertakan tetangga (*Contradictore delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas tanah. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem Positip 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 bersangkutan.¹⁹

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 terdaftar, 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 terdaftar, 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.

2.3.3. 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.

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 sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah 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 sporadis 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 sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Dengan demikian, akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah yang merupakan dasar yang

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

²¹ *Ibid*, hal. 461.

kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

PPAT bertanggung jawab juga untuk memeriksa syarat-syarat untuk sah nya 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 dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

Dalam hal pemindahan/peralihan 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).

BAB III METODE PENELITIAN

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

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.²²

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 :

²² Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*, Magelang: Akmil, 1987, hal. 8

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris.¹⁸ Pendekatan yuridis dipergunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan di bidang penguasaan dan pemanfaatan tanah dikaitkan dengan masalah pelaksanaan pendaftaran jual beli tanah yang dilaksanakan menurut hukum adat. Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.²³

Dalam penelitian ini disamping menggunakan metode-metode hukum normatif juga melihat kenyataan di lapangan, khususnya

¹⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal. 34.

²³ Ronny Hanityo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982, hal. 9.

dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli tanah menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara Deskriptif Analitis yaitu yang dimaksud untuk memberikan gambaran tentang masyarakat atau kelompok orang tertentu, manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya²⁴. Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks tentang permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli tanah menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali.

3.3. Populasi dan Penentuan Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh, gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti²⁵. Populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli tanah, yaitu orang yang melakukan jual beli di bawah tangan atau menurut hukum adat di Kecamatan

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal. 10.

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.* Hal. 44.

Selo Kabupaten Boyolali, Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, dan PPAT di Kabupaten Boyolali.

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 diteliti²⁶.

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

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, yaitu Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah.
- b. Satu PPAT, yaitu PPAT Mulyoto daerah jabatan Kabupaten Boyolali yang ditentukan sebagai responden.
- c. 10 orang masyarakat desa yang pernah melaksanakan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tanah yang dilakukan menurut hukum adat dan dilakukan pengulangan jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli.

²⁶ *Ibid*, hal. 51

3.4. Teknik 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 keaburan dalam pembahasan. Data yang diperlukan 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 menganalisis bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku ilmiah
- Makalah

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 peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut hukum adat. Adapun penentuan wilayah dan subyek penelitian lapangan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a) Daerah penelitian

- Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Boyolali.
- Penelitian juga dilakukan di wilayah Kabupaten Boyolali yang ada pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat karena

disana ditemukannya banyak praktek jual beli tanah menurut hukum adat. Berhubung keterbatasan biaya, waktu dan tenaga. maka penelitian hanya dilaksanakan di daerah sampel, yaitu di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali.

b) Subjek Penelitian

Populasi penelitian lapangan adalah meliputi mereka yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli tanah menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali yaitu mereka yang terpilih sebagai responden.

Penentuan responden dilakukan secara purposive, yaitu dengan cara pengambilan subjek didasarkan pada tujuan tertentu karena keterbatasan-waktu, tenaga dan biaya²⁷. Responden dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli tanah menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali, subyek penelitian meliputi :

- Mereka yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli menurut hukum

²⁷ *Ibid*, hal. 51.

adat. Responden untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, Kepala seksi pendaftaran tanah dan PPAT Kabupaten Boyolali.

- Mereka yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Boyolali yaitu 10 anggota masyarakat yang pernah melakukan jual beli hak atas tanah menurut hukum adat dan dilakukan pengulangan jual beli di hadapan PPAT.

2) Alat pengumpul data

Pedoman wawancara

Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara langsung yaitu antara lain terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali mengenai proses pelaksanaan pendaftaran jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Boyolali juga dilakukan terhadap anggota masyarakat tertentu yang terlibat dalam pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali.

3.5. Analisis 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 konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan juga metode analisis yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.²⁸

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.²⁹

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 20.

²⁹ *Ibid*, hal. 25.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada pembahasan berikut ini penulis akan menguraikan data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan dan data tersebut sangat diperlukan dalam menjawab permasalahan yang diajukan, selain itu fakta dari hasil penelitian lapangan akan didukung oleh teori perundang-undangan maupun pendapat dari para ahli yang berhubungan dengan materi penelitian ini.

4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

4.1.1. Keadaan Daerah Penelitian

Kabupaten Boyolali adalah merupakan Pemerintah Kabupaten dari Propinsi Jawa Tengah, yang mempunyai ketinggian rata-rata 511 meter di atas permukaan air laut. Dimana letak astronomis Kabupaten Boyolali terletak antara 3°54'-4°23' Bujur Timur dan 7°28' -7°46' Lintang Selatan, yang mempunyai iklim tropis dan temperatur antara 22' -31'.

Dilihat dari topografinya, Kecamatan ini termasuk dataran tinggi dengan ketinggian 20 meter di atas permukaan laut. Dengan

bentuk dataran tersebut sebagian besar tanahnya digunakan untuk persawahan³⁰.

Menurut Data Monografi bulan Juni 2005 luas Kecamatan 248 ha. Dari luas tersebut 19 ha digunakan untuk pemukiman dan bangunan umum, 1 ha dimanfaatkan untuk lapangan, 224 ha untuk sawah dan 4 ha sungai dan jalan.

Kecamatan ini memiliki jalan Kecamatan sepanjang 120 kilometer, dan sudah beraspal. Dengan kondisi jalan demikian hampir semua alat transportasi seperti sepeda, sepeda motor, mobil bisa masuk dengan mudah.

Penduduk Kecamatan Selo menurut Data Potensi Kecamatan Juni 2005 berjumlah 12.290 orang, yang terbagi dalam 1.460 kepala keluarga. Mereka mendiami 2 dukuh yakni Dukuh Kedondong yang terletak di sebelah Selatan dan Dukuh Beru yang terletak di sebelah Utara, dimana antara kedua dukuh tersebut dialiri sungai kecil.

Dengan luas Kecamatan 2248 hektar, maka tingkat kepadatannya termasuk tinggi yaitu 1540 jiwa per kilometer.

Mobilitas penduduk, menurut seorang perangkat desa, biasanya disebabkan oleh natalitas (kelahiran), mortalitas (kematian) dan

³⁰ Wawancara dengan Camat Selo, 12 Juni 2006.

migrasi (kedatangan dan kepindahan). Dari Data Potensi Kecamatan bulan Juni 2005 memperlihatkan adanya kelahiran 28 orang, kematian 10 orang, datang 10 orang dan pindah 6 orang. Sedangkan komposisi penduduk dilihat dari umur dan jenis kelamin dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

TABEL 1
PENDUDUK MENURUT UMUR DAN JENIS KELAMIN

Umur	Laki-laki	Perempuan
0 – 4	1111	2129
7 – 12	134	400
13 – 15	680	75
16 – 18	630	69
19 – 25	850	93
26 – 35	940	1432
36 – 45	760	93
46 – 50	101	106
51 – 60	129	1400
61 – 75	114	1130
76 – ke atas	23	24
Jumlah	11.098	1.192

Sumber : Data Potensi Desa, Juni 2005.

4.1.2. Pendidikan

Menurut seorang perangkat desa, orang-orang dari Kecamatan ini banyak yang sudah berhasil berkat pendidikannya, misalnya ada

yang menjadi hakim di Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali, menjadi jaksa di Kejaksaan Agung dan menjadi seorang perwira polisi di Polda Metro Jaya.

Sarana dan lembaga pendidikan di Kecamatan Selo terdiri dari 16 Taman Kanak-Kanak, 69 SD Negeri, 25 Madrasah Ibtidaiyah, 6 Madrasah Tsanawiyah, 4 Aliyah 3 SMP Negeri dan 1 SMU Negeri.

Secara terinci tentang jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL 2
PENDUDUK MENURUT PENDIDIKAN

Pendidikan	Jumlah
Belum sekolah	1.250
Tidak tamat SD / sederajat	300
Tamat SD/sederajat	1.400
SMP/sederajat	1.300
SMA/sederajat	1.200
Akademi/D1 – D3	125
Sarjana	130

Sumber : Data Potensi Desa, Juni 2005

4.1.3. Mata Pencaharian

Mengingat bentuk topografi Kecamatan Selo berupa dataran rendah, maka sebagian besar mata pencaharian mereka adalah sebagai petani sawah dan penggarap sawah. Kemudian urutan berikutnya adalah pedagang, pegawai negeri, guru, tukang kayu, tukang batu, pensiunan, tukang jahit, tukang cukur dan lain sebagainya.

Sawah itu rata-rata milik orang kaya yang umumnya juga sebagai penggarap sawah. Saat ini harga jual sawah untuk 1 ha mencapai Rp. 150.000.000,-.³¹

Bertani sawah, dalam pengelolaannya, pada umumnya juga dikerjakan dengan sistem bagi hasil. Dalam bagi hasil ini yang menjadi penggarap adalah orang yang tidak memiliki tanah/lahan sendiri, yang beberapa diantaranya juga sebagai penggarap pemilik sawah. Tetapi pada awal tahun 2006 hampir semua petani tidak berhasil memanen padinya dikarenakan musim kemarau panjang.³²

4.1.4. Macam Tanah

Macam tanah disini dimaksudkan sebagai gambaran umum tentang macam-macam tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat. Sebagaimana seharusnya masing-masing Kecamatan memiliki data

³¹ Hasil wawancara dengan Bapak Supardi, 12 Juni 2006.

³² Hasil wawancara dengan Bapak Subeno, 12 Juni 2006.

statistik status tanah, akan tetapi tidak dapat penulis sampaikan karena baik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali maupun dari Kecamatan Selo belum memiliki data-data tanah yang lengkap. Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali mempunyai kendala dimana wilayah cakupannya terlalu luas sehingga proses pendataan terhambat dan sampai saat tesis ini dibuat sedang diusahakan realisasinya. Sedangkan kendala yang dihadapi oleh Kantor Kecamatan Selo, dimana setiap pemohon yang meminta surat keterangan dari Kecamatan untuk pensertipikatan tanah dan setelah selesai mendapatkan persetujuan dari Kantor Pertanahan pemohon tersebut tidak melaporkan kembali kepada Kantor Kecamatan, sehingga untuk memperoleh data yang lengkap akan sangat sulit. Kantor Kecamatan Selohnya dapat memperkirakan sekitar 45 % tanah yang berada di wilayah Kecamatan Selo telah disertipikatkan.

4.1.5. Keadaan Penduduk

Kabupaten Boyolali memiliki wilayah seluas 77.449.6745 Ha yang terdiri dari :

- Tanah kering seluas 54.6373.4747 Ha.
- Tanah basah seluas 23.4657.7858 Ha,

dan dengan jumlah penduduk 1.390.600 jiwa pada tahun 2005, yang tersebar di 27 Kecamatan seKabupaten Boyolali. Adapun jumlah desanya adalah 299 desa, dengan jumlah kelurahan sebanyak 30.

Dari 27 Kecamatan, penulis hanya mengambil satu Kecamatan yaitu Kecamatan Boyolali. Sementara itu jumlah penduduk Kabupaten Boyolali dan pertambahan penduduk pertahunnya terlihat dalam tabel 1 berikut ini :

TABEL 3
PENDUDUK KECAMATAN BOYOLALI DAN PERTUMBUHANNYA
PERTAHUN

Tahun	Rumah Tangga	Jumlah (dalam jiwa)
2000	51.013	304.490
2001	51.308	306.514
2002	51.565	308.427
2005	51.575	340.867
2004	51.926	344.919
2005	53.635	355.426

Sumber data : Kantor Statistik Boyolali Tahun 2005.

Dari jumlah penduduk yang terlihat dalam Tabel 3 penduduk Kabupaten Boyolali mengalami kenaikan pada setiap tahunnya, tingkat kenaikan atau perkembangan penduduknya itu rata-rata 0,70% per tahunnya.

4.1.6. Keadaan Agama

Menurut data Monografi Kantor Statistik , adapun jumlah penduduk yang beragama Islam sebanyak 183.885, Khatolik sebanyak 5.494, Protestan 1.876, Hindu 34, Budha 209 dan sisanya adalah kepercayaan lainnya. Berdasarkan data tersebut maka dapat diketahui bahwa sebagian besar adalah beragama Islam yang taat. Sedangkan sisanya adalah beragama lain dengan tingkat kerukunan yang tinggi diantara sesama pemeluk agama yang ada.

4.2. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah menurut hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Selo

Dalam memberikan penjelasan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali akan dilihat melalui angket dengan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu. Angket pertanyaan tersebut disebar dan diperoleh data sebagai berikut :

TABEL 4
PENGETAHUAN RESPONDEN TERHADAP PENDAFTARAN TANAH
YANG BERASAL DARI JUAL BELI MENURUT HUKUM ADAT

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Mengetahui	4	40%
2	Tidak mengetahui	6	60%
	Jumlah	10	100%

Sumber data : Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel 4 diatas dapat diketahui bahwa sebagian responden belum mengetahui dan memahami tata cara pendaftaran hak. Hal ini terlihat sebanyak 4 responden atau sebesar 40 % tidak mengetahui tata cara pendaftaran peralihan hak, sedangkan yang mengetahui hanya 6 responden atau sebesar 60 % responden saja yang mengetahui tata cara pendaftaran peralihan hak.

Kemudian untuk mengetahui yang telah/belum melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilihat pada Tabel 5 berikut ini :

TABEL 5

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH YANG BERASAL DARI JUAL BELI
TANAH MENURUT HUKUM ADAT DI KANTOR PERTANAHAN OLEH PARA
PEMEGANG HAK**

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Yang melaksanakan	4	40%
2	Yang tidak melaksanakan	6	60%
	Jumlah	10	100%

Sumber data : hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel 5 dapat diketahui sebanyak 4 responden atau sebesar 40 % responden yang melaksanakan pendaftaran peralihan menurut hukum adat, sedangkan 6 responden atau 60 % responden tidak melaksanakan kewajibannya dalam pendaftaran perolehan menurut hukum adat, maka surat tanda bukti kepemilikan masih atas nama penjual.

Kemudian untuk mengetahui responden yang melakukan pendaftaran jual beli menurut hukum adat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dapat dilihat pada tabel 6 dibawah ini.

TABEL 6**ALASAN RESPONDEN MENDAFTARKAN PERALIHAN HAKNYA**

No	Alasan	Frekuensi	Prosentasi
1	Kepastian hukum	8	80%
2	Jaminan Hutang di bank	2	20%
	Jumlah	10	100%

Sumber data : Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel 6 dapat diuraikan bahwa 8 responden yang telah mendaftarkan peralihan haknya dengan alasan untuk menjamin kepastian hukum supaya memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat agar tidak ada permasalahan di kemudian hari.

Mereka mengetahui bahwa peralihan menurut hukum adat atas tanah yang diperoleh melalui jual beli harus didaftarkan pada waktu mereka melaksanakan transaksi jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yaitu dari penjelasan PPAT tersebut.

Oleh karena itu setelah mereka melaksanakan transaksi jual beli dihadapan PPAT maka mereka segera mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.

Hal ini juga dikarenakan mereka merasakan manfaat dan pentingnya sertipikat bagi diri sendiri dan anak cucunya terhadap pihak lain apabila ada permasalahan di kemudian hari, karena sertipikat

berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat, maksudnya dengan mempunyai sertipikat, maka dapat diketahui adanya :

- Kepastian hak atas tanahnya,
- Kepastian subyek hak atas tanahnya,
- Kepastian obyek hak atas tanahnya.

Sedangkan 2 responden yang telah mendaftarkan peralihan haknya dengan alasan untuk dapat dijadikan jaminan hutang di Bank. Pelaksanaan pendaftaran peralihan menurut hukum adat atas tanah dengan tujuan untuk mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti hak sebagai jaminan hutang di Bank biasanya merupakan alasan para pedagang/swasta. Hal ini dikarenakan pedagang memerlukan modal untuk berdagang dan modal tersebut dapat diperoleh dengan meminjam dari bank dan pihak Bank bersedia memberikan pinjaman dengan jaminan sertipikat atas nama pemohon sendiri.

Sedangkan alasan yang dikemukakan oleh responden yang melakukan peralihan menurut hukum adat atas tanah karena jual beli hanya sampai di hadapan PPAT akan tetapi tidak didaftarkan (belum selesai proses pendaftarannya dapat dilihat pada tabel 7 berikut ini :

TABEL 7
ALASAN RESPONDEN TIDAK MENDAFTARKAN
PERALIHAN HAKNYA

No	Alasan	Frekuensi	Prosentase
1	Biaya/Ekonomi	5	50%
2	Jangka waktu tak terbatas	4	40%
3	Tidak ada sanksi	1	10%
	Jumlah	10	100%

Sumber data : Hasil penelitian lapangan yang diolah.

Berdasarkan tabel 7 dapat dikemukakan alasan – alasan responden yang belum melaksanakan pendaftaran peralihan menurut hukum adat atas tanahnya yakni 10 responden yang tidak mendaftarkan peralihan haknya dengan alasan karena tidak mampu membiayai pendaftaran peralihan hak tersebut meskipun sudah melaksanakan jual beli dan mempunyai akta jual beli PPAT dan mereka menunda waktu pendaftaran tersebut untuk menyiapkan biaya pendaftaran peralihan hak selanjutnya.

Karena ketidakmampuan ekonomi tersebut membuat mereka beranggapan bahwa biaya pendaftaran peralihan hak yang sesuai dengan peraturan yang berlaku sangat mahal karena mereka juga harus membayar pungutan desa/kelurahan yang dikenal dengan istilah *uang desa*, apalagi bila mereka dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut tidak dilakukan sendiri tetapi melalui perantara

orang lain berarti mereka harus memberi uang jasa terhadap orang tersebut.

TABEL 8
PENGETAHUAN RESPONDEN TERHADAP PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Mengetahui	3	30%
2	Tidak mengetahui	7	70%
	Jumlah	10	100%

Sumber data : Hasil Penelitian Lapangan yang diolah

Berdasarkan pada tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa sebanyak 3 responden atau sebesar 30% responden telah mengetahui tentang ketentuan pendaftaran peralihan hak atas tanah Menurut hukum adat yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 sedangkan 70 % tidak mengetahuinya.

Hukum tanah nasional konsepsinya di dasarkan pada hukum adat dan pelaksanaannya mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat maka jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya

oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.³³

Pelaksanaan jual beli tanah pada masyarakat Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali masih banyak dengan jual beli menurut hukum adat atau secara di bawah tangan. Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang.

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

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

Perbuatan hukum jual beli secara terang maksudnya adalah jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2000, hal 23.

Mengenai ikut sertanya kepala desa/ketua adat dalam jual beli tanah, Makamah Agung dalam Yurisprudensinya tanggal 13 Desember 1958 No. 4/K/RUP/1958 menyatakan bahwa belumlah ternyata ikut sertanya kepala desa diharuskan sebagai syarat mutlak oleh hukum adat, hanya percampuran kepala desa atau kesaksian kepala desa itu merupakan faktor yang lebih menyatakan keyakinan bahwa suatu jual beli tanah adalah sah.

Dalam putusan Makamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No. 952/K/SIP/1975 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa jual beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa.

Keputusan dari Makamah Agung tersebut sesuai dengan asas dari hukum adat. Apabila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jual beli tersebut tetap sah karena UUPA berdasarkan hukum adat dan pengertian jual beli menurut UUPA menggunakan asas dari hukum adat yaitu konkrit dan nyata.³⁴

Di dalam hukum adat sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli tanah dikenal dengan sistem konkrit atau kontan dan terang yaitu perpindahan hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah

³⁴ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Boyolali, 12 Maret 2006.

diserahkan kepada pembeli. Demikian pula pertemuan kehendak harus dikonkritkan dengan penyerahan panjar supaya mengikat secara hukum adat. Transaksi jual beli tanah tersebut dapat dibuat diatas kertas segel atau tanpa kertas segel dan harus dibubuhi materai secukupnya yang dibuat oleh para pihak di hadapan kepala desa yang bersangkutan dan sekaligus sebagai penyerahan menurut hukum adat atas tanah telah beralih kepada pembeli.³⁵

Apabila jual beli tidak dilakukan dihadapan kepala desa, jual beli itu bisa dianggap sah sepanjang syarat materiilnya sudah dipenuhi oleh para pihak yaitu harga telah dibayar oleh pembeli begitu pula hak atas tanah yang dijual telah diserahkan sepenuhnya oleh penjual kepada pembeli.³⁶

Salah satu hal yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah adalah subjeknya yaitu penjual dan pembeli. Penjual yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah dari hak atas tanah itu. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang maka ia berhak untuk menjualnya sendiri. Tetapi apabila pemiliknya lebih dari satu orang maka harus dilakukan secara bersama-sama. Akibat dari

³⁵ Wawancara dengan Camat Selo Kabupaten Boyolali, 12 Maret 2006.

³⁶ Ibid.

jual beli tanah menurut hukum adat yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah jual belinya batal demi hukum.³⁷

Berdasarkan Pasal 5 UUPA maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas-asas dalam hukum adat. Dalam konsiderans UUPA disebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat dalam bentuk penguasaan norma-norma hukum adat dalam peraturan perundang-undangan dan selama peraturan itu belum ada maka hukum adatlah yang berlaku.

Kenyataannya bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan justru mengadakan penggantian norma-norma hukum adat yang berlaku sebelumnya. Sebagai contoh ketentuan mengenai jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa, oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 diubah menjadi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut pendapat Boedi Harsono bahwa dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka misalnya lembaga jual beli tanah menurut hukum agraria mengalami model modernisasi dan penyesuaian adalah tanpa mengubah hakekat dalam hukum adat yaitu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran

³⁷ Wawancara dengan Camat Selo Kabupaten Boyolali, 20 Maret 2006.

harganya secara tunai serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan riil dan terang.³⁸

Jual beli tanah menurut PP No. 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT.

Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan tertorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh kepala desa. Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur segi materiil lembaga jual beli tanah.³⁹

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali masyarakatnya banyak melakukan jual beli menurut hukum adat atau secara dibawah tangan yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, tetapi ada sebagian yang melakukan jual beli dihadapan PPAT dengan melakukan penggulangan jual beli. Maksudnya penjual dan pembeli setelah melakukan jual beli dihadapan kepala desa untuk kemudian

³⁸ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 56.

³⁹ Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung, 1981, hal.204.

melakukan jual beli lagi dihadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan karena pembeli ingin mendapatkan sertipikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama sertipikat atas nama penjual menjadi atas nama pembeli pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa *peralihan hak atas tanah melalui jual beli*, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁰

Jual beli tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.⁴¹

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa

⁴⁰ Boedi Harsono, *Op.cit*, 86.

⁴¹ Wawancara dengan PPAT Bapak Mulyoto, 29 April 2006.

tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT atau dilakukan menurut hukum adat, maka berkaitan dengan pendaftaran tanah menurut UUPA yaitu pada Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan diperlukan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Selain melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT masyarakat Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan

Kabupaten Boyolali adalah dengan meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli menurut hukum adat yang pernah terjadi adalah sah menurut hukum dan pemohon (pembeli) adalah pemilik sah dari tanah yang bersangkutan. Dengan adanya putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar untuk digunakan sebagai salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

Jual beli tanah yang telah dilakukan menurut hukum adat di Kabupaten Boyolali apabila di daftarkan maka Kantor Pertanahan akan menolak dengan alasan Kantor Pertanahan khususnya seksi pengukuran dan pendaftaran tanah akan menunjuk pada Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 atau Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 dimana menentukan bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli.⁴²

Jual beli dibawah tangan atau dilakukan menurut hukum adat yang masih dilakukan di desa-desa khususnya banyak dilakukan masyarakat Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali apabila kemudian di daftarkan pada Kantor Pertanahan ternyata ditolak, tetapi pemilik tanah (pemohon) dapat meminta putusan pengadilan yang menyatakan benar telah terjadi jual beli tanah dan pemohon adalah pemilik sah

⁴² Wawancara dengan Ka. Seksi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, 29 April 2006.

tanah yang bersangkutan. Putusan ini nantinya dapat dipergunakan sebagai bukti dan dapat dijadikan salah satu syarat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan.⁴²

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa jual beli pada masyarakat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali dilakukan menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya hanya dilakukan di hadapan kepala desa yang bersifat tunai, riil dan terang. Jual beli tersebut tetap sah walaupun telah diatur dalam PP No. 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sepanjang syarat-syarat materiil terpenuhi yaitu adanya para pihak, tanah sebagai objek jual beli dan harga yang telah disepakati.

Demi kepastian hukum bagi pembeli selaku pemilik tanah dibuktikan dengan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana dijelaskan oleh Pasal 19 UUPA. Untuk mendapatkan sertipikat tanah dengan atas nama pembeli maka masyarakat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali yang melakukan jual beli tanah menurut hukum adat melakukan pengulangan transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli dan atau meminta putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli tanah telah sah

⁴² Wawancara dengan Agus Setyawan, Hakim PN Kabupaten Boyolali, 29 April 2006.

dilakukan menurut hukum dan pemohon (dalam hal ini pembeli) adalah pemilik dari tanah yang bersangkutan.

Dengan dilaksanakannya salah satu cara tersebut baru dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli menurut hukum adat di Kantor Pertanahan. Hal ini merupakan konsekuensi dari ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa *peralihan hak atas tanah melalui jual beli*, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

4.2.1. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli menurut hukum adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut hukum adat di Kabupaten Boyolali tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Oleh karena itu bagi pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Untuk pendaftaran jual beli tanah yang sudah bersertipikat syarat-syaratnya adalah sebagai berikut :

- a. Sertipikat asli dari tanah yang bersangkutan.
- b. Bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang dalam sengketa.
- c. Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran.
- d. Surat kuasa (kalau penjual diwakili oleh seorang kuasa).
- e. Ijin Mendirikan Bangunan (kalau ada bangunan yang ikut dijual).
- f. Melampirkan foto kopi KTP pembeli dan penjual yang dilegalisir oleh Camat setempat.
- g. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT.

Yang untuk jual beli tanah yang belum sertipikat maka syaratnya adalah :⁴³

- a. Akta jual beli dari PPAT.
- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan yang menyatakan antara lain tanah sebagai berikut belum sertipikat. Bila tanah tersebut di luar kota SKPT diganti pernyataan tanah belum sertipikat yang dikuatkan Kepala Desa dan Pemerintahan Desa.
- c. Surat bukti hak tanah itu.
- d. Surat keterangan kepala desa dikuatkan Camat yang membenarkan surat bukti hak tanah.
- e. Surat tanda biaya pendaftaran pendaftaran tanah.

⁴³ Wawancara dengan Ka.si Pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kab. Boyolali, !6 Juni 2006.

Setelah syarat-syarat oleh pemohon dipenuhi serta pemohon membayar biaya administrasi pendaftaran dan biaya ukur bila belum bersertipikat, maka kepadanya diberikan kwitansi pembayaran dari Kantor Pertanahan dan SKPT bila belum bersertipikat.

Selanjutnya pembeli dan penjual bersama-sama dengan saksi yaitu kepala desa /lurah dan seorang dari pemerintahan desa menghadap PPAT setempat dengan membawa surat-surat yang diperlukan untuk membuat akta jual beli.

Akta jual beli yang dibuat oleh Camat yang bertindak selaku PPAT dibuat rangkap empat antara lain :⁴⁴

- a. Lembar pertama yang asli untuk disimpan di PPAT.
- b. Lembar kedua dikirim ke Kantor Pertanahan setempat.
- c. Lembar ketiga dan keempat diberikan kepada pemohon atau yang berkepentingan.

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

Akta jual beli, sertipikat atau SKPT dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan akta segera dikirim ke Kantor

⁴⁴ Ibid.

Pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk dibukukan dalam daftar buku tanah dan dicatat pada sertifikatnya atas nama pemilik baru kepadanya diberikan sertifikat tanda bukti hak. Akta jual beli beserta warkah-warkah lainnya dapat pula dibawa sendiri oleh yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan cq seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, hal ini dimaksudkan agar orang tersebut mengetahui proses pendaftaran tanah.

Jika terjadi jual beli tanah yang belum bersertipikat maka penjual diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu setelah diperoleh sertifikat atas nama penjual, pembeli dapat mendaftarkan peralihan hak dan tanahnya kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan peralihan haknya berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Jadi pendaftaran peralihan atas tanah bersertipikat yang terjadi karena jual beli prosesnya lebih lama sebab sebelumnya harus diadakan pengumuman selama 2 bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa / Lurah, Kantor Kecamatan dan Kantor Pertanahan dan pengukuran atas bidang tanah tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian penulis mengenai prosedur pendaftaran tanah menurut hukum adat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali secara garis besarnya adalah :⁴⁵

⁴⁵ Wawancara dengan Ka.seksi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, 29 April 2006.

1. Baik penjual maupun pembeli sebelum terjadinya jual beli harus bermusyawarah untuk mendapatkan kata sepakat baik mengenai harganya maupun segala biaya yang timbul dalam pengurusan surat-surat serta mengenai luas tanah yang akan di jual.

2. Pemeriksaan surat-surat

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

Disamping itu juga harus diperhatikan surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten yaitu surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang menegaskan bahwa tanah tersebut belum dibukukan, jadi belum ada sertifikatnya. Surat lain yang dipandang perlu juga

adalah segel-segel lama, surat keterangan riwayat tanah, atau surat dari IPEDA dan surat penugasan konversi.

Apabila tanah yang dijual itu sudah ada sertifikatnya atau sudah dibukukan, tidaklah ada suatu masalah yang menjadi perhatian, karena hal-hal yang diperlukan sudahlah jelas, namun dalam hal ini haruslah perlu saksi-saksi yang dapat diambil dari orang lain yang dikehendakinya. Kalau pejabat merasa ragu tentang kewenangan orang-orang melakukan jual beli tersebut, maka pejabat dapatlah memanggil Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk memberikan penegasan.

Sesudah persyaratan jual beli itu dianggap memadai, maka diperlukanlah pembuatan akte, yang disebut sebagai akte jual beli. Cara untuk mendapatkan akte ini adalah pertama-tama harus ada surat keterangan dari kepala desa yang ditanda-tangani oleh Camat dan sudah ada surat keterangan pendaftaran tanah, maka pembeli membawa surat-surat tersebut ke Kantor seksi pendaftaran tanah, untuk membayar biaya pendaftaran (uang muka).

Setelah mendapatkan kuitansi pembayaran, pembeli dan penjual kembali kepada Camat atau PPAT. Di hadapan PPAT penjual dan pembeli menandatangani akte jual beli tersebut dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta pejabat tersebut. Harga tanah dilunasi

sesuai dengan harga yang disebutkan dalam akte jual beli. Apabila pembayaran itu dilakukan sebelum dihadapkan pada PPAT, maka pejabat tersebut menyatakan “apakah harga tanah yang sesuai dengan akte telah diserahkan kepada pembeli, kepada penjual dan apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut”.

Pernyataan tersebut sangat diperlukan, karena dalam akte ditulis bahwa uang pembelian telah dibayar lunas sehingga akte juga berarti sebagai tanda terima yang sah. Akte jual beli tanah itu ada yang 2 (dua) lembar dan ada yang 3 (tiga) lembar. Yang 2 (dua) lembar dipergunakan 1 (satu) lembar untuk arsip pejabat dan 1 (satu) lembar lagi dikirim ke sub Direktorat Agraria.

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

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

Adapun biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali adalah sebagai berikut :⁴⁶

⁴⁶ Wawancara dengan Ka. Seksi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, 29 April 2006.

- (1) Biaya untuk sebidang tanah yang belum terdaftar atau hak milik dalam hukum adat.

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

- a. Biaya untuk pejabat pembuatan akta tanah.

Menurut Peraturan Menteri dalam Negeri No. 2 tahun 1987 ditetapkan biaya PPAT $\frac{1}{2}$ % (setengah persen) dari harga taksiran umum dari obyeknya.

Hal ini tidaklah berlaku mutlak karena biasanya harga yang tercantum dalam akta jual beli dibuat lebih rendah dari harga yang sebenarnya dibayar oleh pembeli dan PPAT tidaklah terikat pada harga yang tercantum dalam akta tersebut sehingga mereka menggunakan taksiran yang ada pada KPT.

- b. Biaya saksi

Yang biasanya menjadi saksi atas tanah bekas hak adat atau tanah yang belum bersertipikat adalah Kepala Desa /Lurah dan seorang anggota pemerintah desa. Biaya untuk mereka berdua sebesar 1 % (satu persen) dari harga transaksi jual beli (Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961).

- c. Biaya pendaftaran hak atas tanah bekas hak adat.

Tanah bekas hak adat biaya pendaftarannya dikenakan sebesar $\frac{1}{2}$ % (setengah persen) dari biaya pengukur dan pembuatan peta. Kemudian $\frac{1}{2}$ % (setengah persen) lagi untuk pembuatan sertifikatnya. Biaya ini dihitung berdasarkan taksiran harga tanah masing-masing setelah dibukukan.

- d. Biaya formulir dan meterai.

Pembelian formulir biayanya biasanya tergantung dari kebijaksanaan dari masing-masing pejabat yang bersangkutan dan biaya materai tergantung dari harga jual beli tersebut.

- (2) Biaya untuk sebidang tanah yang telah bersertipikat adalah sebagai berikut :

- a. Biaya untuk pejabat pembuatan akta tanah.

Menurut Peraturan Menteri dalam Negeri No. 2 tahun 1987 ditetapkan biaya PPAT $\frac{1}{2}$ % (setengah persen) dari harga taksiran umum dari obyeknya.

- b. Biaya saksi

Yang biasanya menjadi saksi adalah Kepala Desa /Lurah dan seorang anggota pemerintah desa. Biaya untuk

mereka berdua sebesar 1 % (satu persen) dari harga transaksi jual beli (Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961).

- c. Biaya perangko atau biaya cetak lembar. Biaya ini dikenakan apabila terjadi penjualan tanah untuk sebagian. Biaya ini termasuk biaya pemisahan yaitu sebesar Rp.1.350,-
- d. Biaya ukur sementara.
- e. Biaya lain-lain

Biaya MPO yaitu 2% (dua persen) dari pembeli atau penerima hak dan 2% (dua persen) dari penjual atau pelepas hak. Masing-masing dihitung dari harga yang tertera di dalam akta jual beli.

(3) Biaya pembuatan sertipikat

Pembuatan sertipikat dikenakan biaya sebesar $\frac{3}{4}\%$ dari harga taksiran tanah yang meliputi :

- a. pembuatan sertipikat untuk konversi sebesar $\frac{1}{2}\%$ dari harga taksiran.
- b. Pembuatan sertipikat untuk jual beli $\frac{1}{4}\%$ dari harga taksiran (Pasal 4 ayat 1 PMDN No. SK 41/DDA/1969).

Setelah diselenggarakannya pendaftaran peralihan hak karena jual beli menurut hukum adat dan telah membayar semua biaya yang

ditentukan Kantor Pertanahan maka sertipikat telah tercatat atas nama pembeli. Dengan telah di dapatkannya sertipikat tanah tersebut oleh pembeli, maka sertipikat dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang kuat terhadap pihak yang bersangkutan dan yang berkepentingan atas tanah tersebut nantinya.

4.3. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali

Dari hasil penelitian di lapangan diperoleh data bahwa faktor yang menjadi penghambat di dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli menurut hukum adat adalah disebabkan karena 2 faktor, yaitu faktor ekonomi dan faktor hukum.

Adapun faktor ekonomi tersebut dapat berupa mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat apabila melakukan jual beli di hadapan PPAT, hal mana tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan melainkan faktor lainnya yang bersifat teknis. Sedangkan faktor hukumnya adalah persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit.

Namun apabila kita telusuri lebih jauh sebagaimana yang dikatakan oleh Soerjono Soekanto⁴⁷. Dikatakan ada lima faktor yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
2. Faktor penegak hukumnya;
3. Faktor sarana atau fasilitas pendukung pelaksanaan hukum;
4. Faktor masyarakat;
5. Faktor kebudayaan.

Dengan mengacu kepada pendapat tersebut maka pada masyarakat Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali dimana faktor yang lebih dominan adalah faktor yang ke-4 (faktor masyarakat) dan faktor ke-5 (faktor kebudayaan).

Selain faktor tersebut di atas, juga disebabkan oleh faktor hukum dimana dapat kita ketahui bahwa pengetahuan masyarakat tentang hukum itu sendiri khususnya pengetahuan tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah menurut hukum adat seimbang dalam arti antara yang mengetahui dengan yang tidak mengetahui adalah sama, hal ini berarti fiksi hukum yang menyatakan semua orang tahu akan hukum tidaklah dapat diterima seratus persen, hal lain juga disebabkan karena budaya hukum serta adat istiadat setempat, yang

⁴⁷ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal. 19.

mengakibatkan adanya persepsi yang salah dari pemegang menurut hukum adat mengenai pendaftaran peralihan hak. Adapun hal yang perlu diketahui hukum yang dimaksud adalah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4.3.1. Hambatan-hambatan dalam pendaftaran jual beli menurut hukum adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali

Pelaksanaan pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah menurut hukum adat di Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali dalam menjamin kepastian hukum tidak terlepas dari hambatan-hambatan yang timbul dalam prakteknya, walaupun hambatan yang timbul tidak berat, namun perlu mendapatkan perhatian dalam penyelesaiannya.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Boyolali antara lain :⁴⁸

1. Kurangnya peralatan teknis;
2. Pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda/tanda batas tidak jelas sehingga tidak jarang petugas mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti;

⁴⁸ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolai, 18 Juli 2006.

3. Lokasi tanah yang akan diukur terletak di daerah pedesaan, misalkan pegunungan (jauh dari Kantor Pertanahan) sehingga memerlukan waktu lebih lama untuk memberitahukan kepada pemohon maupun desa ;
4. Permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sehingga permohonan yang seharusnya saat itu bisa didaftarkan terpaksa ditangguhkan ;
5. Kurangnya penerangan atau informasi yang diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan kepada masyarakat, terutama di daerah yang jauh dari jangkauan Kantor Pertanahan.

Hambatan-hambatan yang timbul dari masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Boyolali sebagai berikut :⁴⁹

1. Masyarakat Kabupaten Boyolali terutama di daerah pedesaan berkeyakinan bahwa petuk/letter C dan D sebagai alat bukti pemilik yang sah dan cukup dijamin oleh hukum dan undang-undang. Sehingga kadang jual beli cukup di bawah tangan.
2. Masyarakat menganggap bahwa biaya yang dibebankan terlalu mahal, karena untuk mendaftarkannya mereka dikenakan biaya resmi dan biaya tidak resmi.

⁴⁹ Wawancara dengan PPAT Mulyoto Kabupaten Boyolali, 18 Juli 2006.

Adanya biaya-biaya tersebut oleh pemilik tanah dirasakan sangat berat sehingga mereka belum mau mendaftarkan tanahnya jika tidak punya uang banyak.

3. Karena tanah yang dimiliki tidak luas dan harganya murah, sehingga biaya pendaftaran peralihan hak tidak sebanding dengan nilai harga tanah yang dimiliki. Hal ini mendorong mereka untuk tidak mendaftarkan peralihan haknya.
4. Mekanisme kerja dari aparat pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah yang sulit dimengerti secara mudah oleh masyarakat awam sehingga tanggapan masyarakat terhadap pendaftaran tanah dirasakan masih sangat kurang.
5. Bagi daerah yang sulit dijangkau, mereka tidak tahu tentang syarat, prosedur dan biaya pendaftaran tanah.
6. Adanya anggapan bahwa karena proses pendaftaran tanah terlalu lama disamping itu prosedurnya berbelit-belit sehingga mereka enggan mendaftarkan tanah miliknya.

Dari data-data yang telah penulis peroleh, baik data penelitian maupun data yang penulis peroleh dari kepustakaan terlihat bahwa saat beralihnya hak atas tanah dalam jual beli tanah adalah terjadi pada saat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT.

Hal tersebut diungkapkan juga oleh Bapak Mulyoto (PPAT Kabupaten Boyolali), bahwa hak dan kewajiban terhadap tanah (dalam jual beli tanah) sudah beralih dari penjual pada pembeli pada saat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT. Menurut penulis pendapat ini sangat tepat, karena pengertian tunai/kontan dalam jual beli menurut hukum adat yang dijadikan dasar oleh UUPA (Pasal 5 UUPA) mempunyai pengertian bahwa uang pembayaran harga tanah diserahkan pembeli kepada penjual, dalam hal ini menurut UUPA terjadi di muka PPAT.

Sedangkan mengenai pendaftaran tanah seperti dikatakan oleh Bapak Ngadiman (Staf Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali) sebenarnya hanya merupakan syarat administrasi saja, sebagai bukti bahwa hak atas tanah tersebut berada pada seseorang yang namanya tercantum pada sertifikat tersebut.

Menurut pendapat penulis pernyataan tersebut sudah tepat karena peristiwa yang terpenting dalam jual beli tanah yaitu peralihan menurut hukum adat terhadap tanah tersebut, sebenarnya sudah selesai yaitu sejak dibuatnya akta PPAT. Sedangkan pendaftaran tanah sebenarnya hanya untuk mempertegas saja bahwa hak atas tanah tersebut sudah beralih sehingga perlu dicatat/didaftarkan. Hal ini sebagaimana dikatakan juga oleh Boedi Harsono bahwa pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat konstitutip bagi terjadinya peralihan hak

tetapi berfungsi untuk memperkuat dan memperluas kekuatan pembuktiannya terutama terhadap pihak ketiga.

Sistem tersebut sangat berbeda jika dibandingkan dengan hukum pertanahan barat, dimana pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi terjadinya peralihan hak.

Menurut hukum perdata belumlah beralih dari penjual pada pembeli sebelum adanya penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) yang dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata.

Berdasarkan pendapat dari beberapa sarjana dapat diketahui bahwa tujuan dari pendaftaran tanah pada pokoknya adalah untuk menciptakan adanya kepastian hukum yang menyangkut bidang keagrariaan khususnya mengenai pemilikan dan penguasaan tanah.

4.4.Usaha-usaha Untuk Mengatasi Hambatan-hambatan yang Terjadi

Berdasarkan hasil penelitian penulis pada masyarakat Kecamatan Selo dan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali usaha-usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum di Kabupaten Boyolali antara lain :

1. Menambah peralatan teknis di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertipikat

serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana diharapkan.

2. Memberikan ceramah/penyuluhan kepada seluruh camat yang ada di Kabupaten Boyolali dan selanjutnya menginstruksikan kepada camat untuk memberikan ceramah kepada Kepala Desa yang membawahi wilayah kerjanya agar disampaikan kepada masyarakat setempat guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah.
3. Secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama bagi masyarakat yang kurang informasi tentang pendaftaran tanah.
4. Pihak Kantor setempat menginstruksikan kepada Kepala Desa agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah.
5. Kantor pertanahan telah memberikan kebijaksanaan kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadarannya akan kewajiban mendaftarkan tanah miliknya, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah.

6. Meningkatkan sumber daya manusia untuk para aparat/petugas di Kantor Pertanahan.

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat, merupakan salah satu tujuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Sedangkan kewajiban untuk melakukan pendaftaran itu pada prinsipnya dibebankan pada pemerintah.

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas, bangunan yang ada di atasnya) dan data yuridis (keterangan status tanah dan bangunan yang didaftar pemegang hak atas tanah), sehingga berdasarkan uraian-uraian dalam bab-bab terdahulu ternyata pelaksanaan pendaftaran tanah karena jual beli menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali sudah dapat dikatakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

5.1.1. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah menurut hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali

Pelaksanaan jual beli tanah pada masyarakat Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali masih banyak dilakukan dengan jual beli menurut hukum adat atau secara di bawah tangan yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, tetapi ada sebagian yang melakukan jual beli dihadapan PPAT dengan melakukan penggulangan jual beli. Maksudnya penjual dan pembeli setelah melakukan jual beli dihadapan kepala desa untuk kemudian melakukan jual beli lagi dihadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan karena pembeli ingin mendapatkan sertipikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama sertipikat atas nama penjual menjadi atas nama pembeli pada Kantor Pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah karena jual beli menurut hukum adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Oleh karena itu bagi pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan.

5.1.2. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah menurut hukum adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali

Dari hasil penelitian di lapangan diperoleh data bahwa faktor yang menjadi penghambat di dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli menurut hukum adat adalah disebabkan karena 2 faktor, yaitu faktor ekonomi dan faktor hukum. Adapun faktor ekonomi tersebut dapat berupa mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat apabila melakukan jual beli di hadapan PPAT, hal mana tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan melainkan faktor lainnya yang bersifat teknis. Sedangkan faktor hukumnya adalah persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah menurut hukum adat di Kabupaten Boyolali antara lain :

1. Kurangnya peralatan teknis;
2. Pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda/tanda batas tidak jelas sehingga tidak jarang petugas mengalami

kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti;

3.Lokasi tanah yang akan diukur terletak di daerah pedesaan, misalkan pegunungan (jauh dari Kantor Pertanahan) sehingga memerlukan waktu lebih lama untuk memberitahukan kepada pemohon maupun desa ;

4.Permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sehingga permohonan yang seharusnya saat itu bisa didaftarkan terpaksa ditangguhkan ;

5.Kurangnya penerangan atau informasi yang diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan kepada masyarakat, terutama di daerah yang jauh dari jangkauan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

5.2. Saran-saran

Tanpa bermaksud u

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.....	7
2.1.2.Pihak-pihak yang dapat diangkat menjadi PPAT.....	8
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 jabatan sebagai PPAT.....	16

2.2.TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

2.2.1.Dasar hukum dan tujuan pendaftaran tanah	17
2.2.2.Asas dan sistem pendaftaran tanah.....	22
2.2.2.1.Asas pendaftaran tanah.....	22

10

18

25

42

45

2.3.3.Hak-hak perseorangan atas tanah adat.....	33
2.3.4.Jual beli tanah dalam hukum adat.....	33
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	38
2.4.2. Menurut Hukum Barat (Kitab UU Hukum Perdata).....	39
2.4.3. Menurut Hukum Adat	39
2.4.4. Setelah berlakunya UUPA	40

Bab III. Metodologi Penelitian

3.1.Metode pendekatan.....	42
3.2.Spesifikasi penelitian.....	43
3.3.Populasi dan penentuan sampling	43
3.4.Teknik pengumpulan data	44
3.5.Analisis data	48

Bab IV. Hasil penelitian dan pembahasan

4.1.Gambaran umum lokasi penelitian.....	49
4.2.Pelaksanaan pensertipikatan tanah bekas hak milik adat di Kabupaten Semarang.....	53
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.....	70

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.....	91

Bab V. Penutup

5.1.Kesimpulan.....	96
5.2.Saran-saran	98

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ntuk menggeneralisasi, analisa terhadap beberapa kasus dalam hal ini berkenaan dengan masalah tanah, menunjukkan adanya berbagai hal yang memerlukan perhatian, demi peningkatan program pemerintah dan perlindungan hukum bagi masyarakat pemilik hak atas tanah, karena tidak dipungkiri bahwa masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana

pemecahannya dalam suatu kasus, maka saran-saran bagi yang perlu ditindaklanjuti adalah sebagai berikut :

1. Tersedianya tenaga ahli yang profesional, tata kerja yang jelas dan tersedianya data pendukung yang diperlukan yang akan berdampak terhadap ketepatan waktu penyelesaian sengketa tanah yang jual belinya dilakukan menurut hukum adat yaitu dengan pelatihan-pelatihan atau kursus-kursus.
2. Perlu adanya peningkatan pengadaan penyuluhan-penyuluhan hukum khususnya mengenai pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli menurut hukum adat pada masyarakat oleh Kantor Pertanahan yang bekerja sama dengan aparat tingkat Kecamatan dan desa atau kelurahan.
3. Diimbangi kerjasama antara pihak Kantor Pertanahan yang perlu ditingkatkan dan harus dibina terus.
4. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai batas waktu Pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli menurut hukum adat dan sanksi bagi yang tidak melaksanakannya (pihak pemegang hak atas tanah).
5. Perlu adanya peraturan dan sanksi yang tegas mengenai batas waktu pengeluaran antara permohonan pensertifikatan hak milik

atas tanah yang berasal dari jual beli menurut hukum adat sampai terbitnya sertifikat hak milik atas tanah bagi pihak pelaksana/aparat pendaftaran tanah.

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.

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.

Dijk, Van, diterjemahkan oleh Soehadi, *Pengantar hukum adat Indonesia*, Sumur, Bandung, 1979.

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

Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982, hal.30.

Gautama, Sudargo, *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung, 1981.

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

-----, *Simposium undang-undang pokok agraria dan kedudukan tanah-tanah adat dewasa ini*, BPHN Kalsel dan FH. Unilam, Bina Cipta, Oktober, 1997.

-----, *Sejarah pembentukan UUPA, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.

-----, *Menuju penyempurnaan hukum tanah nasional*, Trisakti, Jakarta, 2002.

-----, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2000.

Haryanto, *Dari Penelitian Judul Sampai Penarikan Kesimpulan, Seluk-beluk Karangan Ilmiah*, Hipokrat, 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.

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

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.

-----, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 1998.

Projodikoro, Wiryono, *Hukum antar golongan di Indonesia*, Sumur, Bandung, 2000.

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

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

-----, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali, Jakarta.

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

-----, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia

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

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

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

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.

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.