

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH
DENGAN AKTA PPAT DI KECAMATAN TANGGUNG HARJO
KABUPATEN GROBOGAN**



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

MAGISTER KENOTARIATAN

**Oleh
ADI HARYONO VERONIKA, SH.
B4B 006 065**

**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH
DENGAN AKTA PPAT DI KECAMATAN TANGGUNG HARJO
KABUPATEN GROBOGAN**

Oleh

ADI HARYONO VERONIKA, SH

B4B 006 065

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal ----- dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

Pembimbing Utama

Ketua Program

Hj. Endang Sri Shanti, SH., M.H
NIP. 130 929 452

Mulyadi, SH.,MS
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Adi Haryono Veronika, SH

Nim : B4B 006 065

Program Study : Magister Kenotariatan

Menyatakan bahwa karya ilmiah yang berjudul “ *KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KECAMATAN TANGGUNG HARJO KABUPATEN GROBOGAN* “ merupakan karya asli saya sendiri.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan yang sebenar-benarnya.

Hormat saya,

Adi Haryono Veronika, SH

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis mampu menyusun dan menyelesaikan Tesis dengan Judul “ KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KECAMATAN TANGGUNG HARJO KABUPATEN GROBOGAN “.

Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Sarjana Strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan petunjuk dan bantuan yang tidak ternilai harganya, dengan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Rektor Universitas Diponegoro Semarang, beserta stafnya.
2. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang
4. Bapak Mulyadi, SH, MS. Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Yunanto, SH, M.Hum. Selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Budi Ispriyarso, SH, M.Hum. Selaku Sekretaris II Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Ibu Hj.Endang Sri Shanti, SH,MH selaku dosen pembimbing dalam penulisan tesis, dan telah banyak meluangkan waktunya untuk

membimbing, mengarahkan dalam menyelesaikan tesis ini dengan penuh kesabaran dan ketelitiannya.

8. Bapak Achmad Chulaimi, SH selaku Tim Penguji
9. Bapak Kusbiandono, SH, MHum, selaku Tim Penguji
10. Keluarga tercinta, Bapak dan Ibu terimakasih untuk semuanya, doa dan dukungannya selama ini, serta saudara-saudaraku tersayang.
11. Lien terima kasih banyak untuk kesabarannya dan semuanya.
12. Teman-teman seluruh angkatan 2006
13. Kepada segenap staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang atas bantuannya dalam memberikan dukungan fasilitas kepada penulis.
14. Serta pihak-pihak lain yang tidak mungkin dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih.

Atas semua jasa baik tersebut penulis berdoa kepada Allah, SWT, agar ilmu dan amal yang telah diberikan kepada penulis, mendapat imbalan yang setimpal dan berlipat ganda disisi Allah SWT. Amin ya Rabbal' Alamin.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis juga mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca demi kesempurnaan penulisan yang akan datang, mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat ridho dari Allah SWT.

Wasalam Mualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Semarang, 2008

Penulis

Adi Haryono Veronika, S.H

ABSTRAK

Kesadaran hukum masyarakat dalam pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT mempunyai arti yang sangat penting. Karena sifat khusus dari tanah, yaitu merupakan benda kekayaan yang dalam keadaan bagaimanapun masih bersifat dalam keadaan tetap. Disamping itu adanya hubungan yang sangat erat antara manusia dengan tanah di dalam kehidupannya, dengan mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan alam yang tidak ternilai harganya. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah tersebut, maka seseorang harus mempunyai alat bukti yang kuat berupa sertipikat tanah. Dalam pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT “wajib” untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal penandatanganan akta, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun “kewajiban” untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah masih berlaku, sehingga tetap menimbulkan masalah karena tidak adanya sanksi yang tegas apabila pendaftarannya melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari seperti yang telah ditetapkan. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Secara yuridis, penelitian ini bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum (agraria). Secara empiris, penelitian ini bertujuan memperoleh data mengenai pelaksanaan pemindahan hak atas tanah di Kabupaten Grobogan. Obyek penelitian ini adalah bidang-bidang tanah yang berasal dari peralihan hak karena jual beli. Metode penarikan sampling yaitu dengan menggunakan purposive random sampling, dimana anggota populasi tidak diberi kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi anggota sampel.

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa pada umumnya kesadaran hukum masyarakat di Kabupaten Grobogan berkaitan dengan adanya suatu “kewajiban” untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh karena pemindahan hak dengan jual beli dan adanya ketentuan bahwa semua pemindaan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, apabila dibuktikan dengan akta PPAT masih kurang. Hal ini perlu mendapat penanganan yang lebih serius dari pejabat yang berwenang. Namun demikian sebagian dari mereka telah melaksanakan pensertipikatan hak atas tanah yang diperoleh dengan pemindahan hak karena jual beli.

Kata kunci: pemindahan hak atas tanah

ABSTRACT

Consciousness of rule for society in the transferring of the rights for land use with using official document PPAT has very important meaning. Because special characteristic of the land is materials wealthy that however condition has been still constant. Beside that there is a close relationship between human and land in their life in which has the rights for land use, it means he has wealthy that cannot be calculated. To guarantee certainly of rule to the rights for land use. Therefore he must have strong evidence that is land certificate. In the transferring of the rights for land use with official document PPAT "must" be registered in local land matters office within a period of seven days since date of office document signature, as it has been regulated in 20 section (1) verse PP number 10 in 1961.

Although PP number 10 in 1961, has been completed by PP number 24 in 1997 but obligation to do registration of the right for land use has been still valid, so that still gets problem because there has no Tanggungharjo been punishment if the registration is over seven days like that determined. According to the matter above, therefore following determination 37 section (1) verse PP number 24 in 1997 state that the transferring of the rights for land use only can be registered if there is evidence with PPAT official document on the land the duty.

Method of the research is juridical empirical. Juridical the research has focus by using legal norm. Empirically the research has aims to get object about doing of the transferring of the rights for land use in Grobogan region. Object of the research is a land field that comes from the transferring of the rights. Method of taking sampling is by using purposive random sampling where member of population has not been given the same chance to be chosen become member of sample.

Based on the result of research so that can be found conclusion that generally consciousness of rule for society in Grobogan region is correlation with obligation to do registration the rights for land use that can be found because the transferring of the rights for land use only can be registered in local land matters office if there is evidence with official document PPAT has not been still enough. The case need handling seriously from high functionary on the other hand most of them has hak atas tanah certificate of the rights for land use that be found because the transferring of the rights.

Key word : the transferring of the rights for land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	9
2. Kesadaran Hukum Masyarakat.....	11
3. Pendaftaran Tanah	
3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	13
3.2. Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran tanah	15
3.3. Pelaksanaan dan Sisten Pendaftaran tanah.....	18
4. Pendaftaran Pemindahan Hak atas tanah.....	25
4.1. Peralihan Hak atas tanah	27
4.2. Pemindahan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli).....	28

BAB III METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan.....	32
2. Spesifikasi Penelitian.....	32
3. Populasi dan Sampel.....	33
4. Teknik Pengumpulan Data.....	34
5. Teknik Analisa Data.....	36

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	37
B. Akta PPAT	
B.1. Pengertian Akta PPAT	39
B.2. Fungsi Akta PPAT	41
B.3. Peran PPAT Dalam Proses Pemindahan Hak Atas Tanah	43
C. Prosedur dan Proses Pemindahan Hak Atas Tanah di Kabupaten Grobogan	
C.1. Prosedur dan Dokumen-dokumen Yang Perlu Dilampirkan Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.....	46
C.2. Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Grobogan.....	49
C.2.1. Bila Hak atas tanah Sudah Bersertipikat.....	53
C.2.2. Permohonan dan Penyelesaian Konversi (Untuk Tanah Adat) Diikuti Peralihan Hak Karena Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat.....	58
D. Gambaran Umum Responden.....	63
E. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.....	66
E.1. Mengenai hak atas tanah yang peralihan haknya dilaksanakan dengan jual beli.....	67

E.2.Mengenai prosedur dan proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah.....	68
E.3.Mengenai pendaftaran pemindahan hak atas tanah.....	69
E.4.Untuk mendapatkan data mengenai tujuan dilakukannya pendaftaran pemindahan hak atas tanah.....	70
E.5. Untuk mengetahui sistem hukum yang dipergunakan dalam pemindahan Hak Atas Tanah tersebut dengan akat PPAT/ tidak.....	71
F. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Masyarakat di Kecamatan Tanggunharjo Kabupaten Grobogan Tidak Melaksanakan Jual -Beli Tanah di Hadapan PPAT.....	72

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagai karunia Tunah Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa Indonesia sepanjang masa, tujuannya adalah dipergunakan untuk tercapainya sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata baik materiil maupun spiritual sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang isinya :

“ Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat ”.

Negara Indonesia adalah negara agraris yang mayoritas penduduknya bercocok tanam. Disamping itu tanah juga digunakan sebagai lahan pembangunan untuk gedung perkantoran, pertokoan, industri, serta merupakan tempat tinggal manusia.

Menanggapi arti penting masalah tanah dalam kehidupan ini maka diperlukan peraturan yang mengatur tentang tanah. Sehingga pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengeluarkan peraturan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) dimana dalam Pasal 4 ayat (1) berbunyi :

“ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang serta badan-badan hukum ”.

Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah yang meningkatkan harga tanah, maka dengan adanya UUPA yang diberlakukan oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang BPN) seperti yang kita lihat dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA, yang menyatakan :

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pegawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah tersebut dikeluarkan sebagai usaha pencegahan terhadap bentuk-bentuk perbuatan hukum yang sering terjadi dalam masyarakat. Pada hakekatnya bentuk perbuatan hukum tersebut justru menyimpang atau melanggar hukum yang berlaku, yang apabila dibiarkan akan mengganggu tercapainya program catur tertib dalam bidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemilikan/penguasaan tanah dan tertib penggunaan serta pemeliharaan kesuburan tanah.

Akta tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu, sehingga perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dapat di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Tidak dapat dipungkiri, bahwa banyak sengketa tanah timbul karena dokumen-dokumen pertanahannya yang tidak sempurna. Oleh karena itu, PPAT perlu dibekali dengan pengetahuan tentang hukum beserta segala aspeknya, yang berkaitan dengan masalah pertanahan.

Sengketa tanah selain timbul karena dokumen-dokumen pertanahan yang tidak sempurna, juga diakibatkan ketidak cermatan PPAT dalam pembuat akta-akta pemindahan hak atas tanah. Dapat juga diakibatkan oleh orang atau badan hukum itu sendiri dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, yang berobyekan tanah, belum memenuhi persyaratan dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan, bahwa :

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

Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat. Menurut ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , menyatakan :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-

kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dengan demikian, PPAT berkedudukan sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas sebagai pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta atas perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang selanjutnya dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah.

PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, ialah :

“ Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Mengenai siapa yang dapat diangkat sebagai PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf (f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah :

“ Lulusan program pendidikan spesialis notariat dan program magister kenotariatan atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi. “

Dengan demikian, PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah yang berwenang dalam pembuatan akta-akta otentik. Sehingga pemindahan hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT, adalah tidak memenuhi persyaratan formil dan juga tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Hal demikian dapat menimbulkan suatu akibat hukum.

Akta yang dibuat tidak melalui PPAT tidak terjamin kekuatannya, lain halnya jika akta pemindaan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT, maka akta tersebut merupakan akta otentik, yang merupakan alat pembuktian atas suatu perbuatan hukum tersebut.

Akan tetapi, pada masyarakat kita yang sudah maju dan berkembang masih banyak yang kurang sadar akan pentingnya jaminan kepastian hukum. Hal ini sering kali dijumpai di masyarakat pedesaan, seperti yang terjadi di masyarakat desa Brabo dan desa Padang kecamatan Tanggunharjo Kabupaten Grobogan, yang dalam melakukan proses pemindahan hak atas tanah masih ada yang dilakukan tanpa melalui PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam hal tersebut. Tentunya banyak faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan pemindahan hak atas tanah tanpa melalui PPAT.

Dengan mengetahui apa dan siapakah PPAT, serta mengetahui kedudukan, tugas, serta kewenangannya diharapkan bagi pihak-pihak yang melakukan pemindahan hak atas tanah supaya dalam melakukan perbuatan hukum tersebut di hadapan PPAT, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Bertolak dari uraian latar belakang masalah tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat dan membahasnya dalam sebuah tesis yang berjudul :
“ KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KECAMATAN TANGGUNGHARJO KABUPATEN GROBOGAN “.

B. Perumusan Masalah

Permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kesadaran hukum masyarakat engapa dalam jual beli tanah tidak dengan akta PPAT ?
2. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan masyarakat di Kecamatan Tanggungharjo Kabupaten Grobogan tidak melaksanakan jual beli tanah di hadapan PPAT?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada pokok permasalahan seperti yang telah disebutkan diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mendapatkan masukan-masukan sekitar kesadaran hukum masyarakat di Kecamatan Tanggungharjo Kabupaten Grobogan dalam hal pemindahan hak atas tanah karena jual beli dengan akta PPAT.
2. Untuk menjelaskan hambatan yang ada dan upaya penanggulangan kenapa masyarakat tidak melaksanakan jual beli tanah di hadapan PPAT.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Aspek Keilmuan

Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan peraturan di bidang hukum agraria, khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

2. Aspek praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan dalam melaksanakan pendaftaran pemindahan hak atas tanah sesuai dengan tujuan dan asas pendaftaran tanah.

E. Sistematika Penulisan Tesis

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian serta sistematika penulisan tesis.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan pustaka yang merupakan teori-teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan. Berisikan tentang definisi PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pandangan tentang PPAT, kesadaran hukum masyarakat sehubungan dengan fungsi akta PPAT dalam hal pemindahan hak atas tanah, serta mengenai pendaftaran tanah yang meliputi pengertian, dasar hukum dan tujuan dilakukannya pendaftaran tanah.

BAB III : Metode Penelitian

Merupakan bab yang berisi metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ilmiah ini, yang terdiri dari metode pendekatan yang dipakai, spesifikasi penelitian, populasi penelitian, teknik pengambilan sampling, teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini diuraikan tentang hasil penelitian dan pembahasannya yang meliputi data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah. Adanya kesenjangan *das sollen* dengan *das sein* dengan melihat berbagai faktor yang menghambat pendaftaran pemindahan hak atas tanah di Kabupaten Grobogan khususnya di kecamatan Tanggunharjo dan upaya-upaya yang telah, sedang dan akan dilakukan untuk mengatasi hal tersebut dari pihak-pihak terkait.

BAB V : Penutup

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting artinya dan mempunyai nilai ekonomis tinggi, disamping itu tanah juga mempunyai fungsi lainnya, yaitu sebagai tempat tinggal, kegiatan pertanian, serta tempat untuk mendirikan berbagai usaha. Untuk itu diperlukan adanya alat bukti akan kepemilikannya, agar tidak menimbulkan sengketa atas tanah tersebut.

Akta tanah yang dibuat di hadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu yang berobyekkan tanah, sehingga pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi :

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

Didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, disebutkan pula bahwa :

“ Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun “.

Dalam jabatan itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat. Sekalipun untuk menjalankan jabatan lainnya itu juga memerlukan pengangkatan atau ijin dari pemerintah, misalnya seorang dokter, advokat dan lain-lainnya yang menjalankan pekerjaan bebas. Maka sifat dari pengangkatan itu sesungguhnya pemberian ijin, pemberian wewenang itu memberikan sekedar lisensi untuk menjalankan suatu jabatan, akan tetapi mereka itu tidak mempunyai sifat sebagai pejabat umum. Oleh karena mereka tidak menjalankan sesuatu kekuasaan yang berdasarkan pada kewibawaan pemerintah. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf (f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah :

“Lulusan program pendidikan spesialis notariat dan program magister kenotariatan atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi. “

Sedangkan yang dapat ditunjuk karena jabatannya, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

- Ayat 1: PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- Ayat 2: PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akata PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan tugas / program pemerintah.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat disimpulkan, bahwa PPAT ada yang ditunjuk karena jabatannya, tetapi ada pula yang diangkat oleh pemerintah, karena telah lulus ujian yang telah diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / BPN atau lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi.

2. Kesadaran Hukum Masyarakat

Ada dua fungsi yang dapat dijalankan oleh hukum di dalam masyarakat, yaitu pertama sebagai sarana kontrol sosial dan kedua sebagai sarana untuk melakukan *social engineering*¹. Sebagai sarana kontrol sosial maka hukum bertugas untuk menjaga agar masyarakat tetap dapat berada di dalam pola-pola tingkah laku yang telah diterima olehnya. Berjalannya fungsi hukum dalam masyarakat yang sedang membangun yaitu sebagai sarana pembaharuan masyarakat. Dengan kesadaran hukum maka suatu peraturan hukum dapat berfungsi sebagaimana mestinya dalam masyarakat. Dengan berfungsinya hukum sebagai sarana suatu pembaharuan masyarakat maka hukum dapat dijadikan sebagai pendukung proses pembangunan dan sekaligus sebagai mesin penggerak untuk mempercepat laju pembangunan. Maka kesadaran hukum masyarakat akan memegang peranan yang sangat penting dalam pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

Menurut pendapat Soerjono Soekanto, bahwa kesadaran hukum masyarakat merupakan suatu penelitian terhadap apa yang dianggap sebagai hukum yang baik dan / yang tidak baik. Penilaian terhadap hukum tersebut

¹ Satjipto Raharjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980, hal.117.

didasarkan pada tujuannya, yaitu apakah hukum tadi adil atau tidak. Oleh karena keadilanlah yang diharapkan oleh warga masyarakat.²

Hampir semua masyarakat ingin hidup pantas yang secara implisit berarti suatu keteraturan. Misalnya pada kehidupan sehari-hari. Masing-masing sudah mempunyai suatu urutan kegiatan-kegiatan yang tersusun dalam daftar yang tersimpan di dalam pikirannya. Apabila ada kegiatan-kegiatan yang tidak dilakukannya, atau karena keadaan kemudian terlompati, maka kecenderungan bahwa urutan kegiatannya akan kacau dan yang bersangkutan merasakan ada sesuatu yang ganjil.

Disamping itu akan terlihat pula betapa kepantasan bagi seseorang mungkin sama atau bahkan mungkin berbeda dengan kepantasan bagi orang lain. Agar tidak terjadi bentrokan-bentrokan antara aneka macam kepantasan tersebut, maka manusia menciptakan kaedah-kaedah atau norma-norma. Kaedah-kaedah tersebut sebenarnya merupakan patokan-patokan bagi tingkah laku manusia. Dengan adanya patokan-patokan tersebut, maka ada sesuatu pegangan mengenai perbuatan-perbuatan yang boleh dilakukan dan perbuatan yang dilarang. Kaedah-kaedah tersebut bertujuan agar pergaulan hidup ini berjalan normal artinya didasarkan pada norma atau kaedah.

Jelaslah bahwa kaedah-kaedah tersebut diatas ditujukan untuk menyeragamkan kepantasan-kepantasan dalam pergaulan hidup. Yang berarti pula menyasikan kepentingan-kepentingan dalam masyarakat. Diantara sekian banyaknya kaedah-kaedah, maka kita mengenal kaedah hukum yang mempunyai

² Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Jakarta, 1987, hal. 235.

ciri-ciri tertentu yang membedakannya dengan kaedah-kaedah lainnya, misalnya kaedah-kaedah kepercayaan, kesusilaan dan sopan santun. Hukum bertujuan untuk mencapai keadaan damai dalam hidup, melalui keserasian antara ketertiban dan keadilan.

3. Pendaftaran Tanah

3.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Boedi Harsono menyebutkan arti pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara / pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.³

Menurut AP Parlindungan, bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata “*cadastre*” suatu istilah teknis dari suatu “*record*” (rekaman menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah). Dalam arti yang tegas “*cadastre*” adalah “*record*” (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 72.

dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai “ *continues record* ” (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).

Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah ditentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

Untuk menjamin adanya kepastian hukum tersebut, Pasal 19 ayat (2) UUPA mempertegas penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan mengadakan :

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sangat kuat.

Sedangkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan, bahwa Hak Milik demikian meliputi peralihan, hapus dan pembebanannya dengan hal lain harus dijelaskan menurut ketentuan dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 32 ayat (1) UUPA menentukan pula bahwa Hak Guna Usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan penghapusannya harus didaftarkan.

Berkaitan dengan Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, (Pasal 38 ayat (1) UUPA), demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, karena merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut, menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.⁴

3.2. Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut diuraikan dalam penjelasannya, yaitu :

a. Asas sederhana

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

b. Asas aman

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

c. Asas terjangkau

⁴ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Besertasa Pelaksanaan*, Alumni, Bandung, 1983, hal.15.

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

d. Asas mutakhir

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

e. Asas terbuka

Asas ini menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian masyarakat yang berkepentingan dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.⁵

Adapun tujuan diadakannya pendaftaran tanah, berguna untuk kepentingan para pihak yang bersangkutan agar mereka dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah yang dipunyai, mengenai letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang memiliki dan apakah ada beban-beban di atasnya. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah yaitu :

⁵ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, op cit, hal.556

1. untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan 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 memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah, adalah ⁶ :

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

⁶ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, hal. 32

diperlukan untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Untuk tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Bagi masyarakat atau calon kreditur apabila ingin mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat minta informasi kepada Kantor Pertanahan. data fisik dan data yuridis yang disimpan di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum.

3.3. Pelaksanaan dan Sistem Pendaftaran Tanah

Meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali "*initial registration*" dan pemeliharaan data pendaftaran tanah atau "*maintenance*". Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis.

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis, adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa / kelurahan. Pendaftaran secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan bersifat tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara agraria/ Kepala Badan Pertanahan

Nasional. Dalam hal suatu desa / kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah pendaftaran tanah secara sistematis maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik 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 massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau khususnya.⁷

Sedang untuk pemeliharaan data 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 hari. Perubahan tersebut seperti apa yang tercantum dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal.460.

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hubah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. pembebanan Hak Tanggungan ;
- e. peralihan Hak Tanggungan ;
- f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan ;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan;
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

(3) Perubahan data fisik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.⁸

Sedangkan dalam hal sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyampaian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Ada dua macam sistem pendaftaran, yaitu :

1. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)

⁸ *Ibid*, hal. 623

Dalam sistem ini akta-aktalah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah, namun demikian ia bersifat pasif, artinya ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut “*title search*”, yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *title search* diperlukan seorang ahli.

2. Sistem Pendaftaran Hak (*registratioan of titles*)

Bahwa setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, harus dibuktikan dengan akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang di daftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya, untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah (sesuai Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961)

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan setiap perubahan-perubahan pada haknya, dalam buku tanah hak yang bersangkutan.

Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersifat aktif. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register diantaranya terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.⁹

Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di Kantor Pertanahan oleh Petugas Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Oleh karena itu setiap orang yang memerlukan dapat mempercayai kebenaran dari data yang disajikan tersebut, hal ini tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Pada dasarnya dikenal dua sistem publikasi yaitu :

1. Sistem Publikasi Positif.

Sistem ini selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga harus ada register atau buku-tanah sebagai bentuk penyimpanan atau penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang tersebut menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, jadi bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Pernyataan tersebut yang menjadi landasan falsafah sistem Torrens, yang menggunakan sistem publikasi positif ini. Orang dapat mempercayai penuh kebenaran dari data yang

⁹ *Ibid*, hal. 76-78

disajikan dalam register. Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indifesible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa apa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.¹⁰

2. Sistem Publikasi Negatif

Bahwa pendaftaran hak atas tanah atas nama seseorang, belum membuktikan orang tersebut sebagai pemilik tanah yang sebenarnya yang akan didaftar haknya. Oleh karena pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dapat menuntut hak atas tanahnya kembali yang telah beralih kepada orang lain tanpa sepengetahuannya, yaitu pendaftaran hak atas tanah atas nama seseorang yang tidak berhak dan tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, oleh karena itu didaftarnya seseorang sebagai pemegang hak atas tanah belum menjamin bahwa orang tersebut sebagai pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum.

Sitem publikasi yang digunakan oleh UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah sitem negatif yang mengandung unsur positif. Jadi sistemnya bukan sistem negatif murni, karena seperti apa yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa dengan pendaftaran maka menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA disebutkan bahwa pendaftaran dari berbagai

¹⁰ *Op.Cit*, hal 80-81

peristiwa hukum pemindahan hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran hak atas tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian juga dengan apa yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat dan sah.

Namun demikian sistem publikasinya juga bukan positif, seperti yang tercantum dalam penjelasan umum C/7 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu :

“ Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif.”

Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak atas tanah dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak adat menggunakannya, karena tidak mengenalnya, akan tetapi di dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat

digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu dengan lembaga *rechtverweeking*.¹¹

Dalam hukum adat, jika seseorang dalam sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, dan kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

4. Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16, antara lain :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa

Sedangkan hak-hak yang bersifat sementara, diatur dalam Pasal 53 UUPA, yakni :

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Sewa Tanah Pertanian
- d. Hak Menumpang

Salah satu hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak milik atas tanah, menurut Boedi Harsono, terdapat ciri-ciri lainnya, yaitu :

¹¹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hal. 325

1. Hak Milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh (Pasal 20 UUPA),
2. Hak Milik adalah hak yang turun temurun dan dapat diwariskan,
3. Hak Milik dapat menjadi induk dari hak atas tanah lain,
4. Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan,
5. Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain,
6. Hak Milik dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak sehingga menjadi tanah negara,
7. Hak Milik dapat diwakafkan.

Sedangkan berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis pada obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan setiap ada perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat. Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis terdapat dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997, sedangkan perubahan data fisiknya diatur dalam ayat (3).

Kemudian apabila seseorang mempunyai hak milik atas tanah yang akan diperjualbelikan, maka Hak Miliknya tersebut akan berpindah apabila telah dibuatkan akta PPAT sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum atas tanah tersebut, yang kemudian akan dilanjutkan dengan pendaftaran pemindahan haknya ke Kantor Pertanahan setempat.

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam UUPA, yang terpenting adalah apa yang harus diperbuat oleh orang yang berhak menerima hak atas tanah

hak milik tersebut. Apabila tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Pertanahan adalah akta jual beli (PPAT) beserta sertipikat atas tanah tersebut, guna pencatatan dalam daftar buku tanah.

4.1. Peralihan Hak Atas Tanah

Beralihnya hak atas tanah dapat terjadi karena telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak dan pewarisan tanpa wasiat.

1. Pemindahan hak

Dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa berupa :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemberian menurut adat
- e. Pemasukan dalam perusahaan atau "*inbreng*", dan
- f. Hibah wasiat atau "*legaat*"

2. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut beralih kepada ahli warisnya, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagiannya dan cara pembagiannya diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak.

4.2. Pemindahan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli)

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud dengan jual-beli, adalah “ Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

Jual-beli tersebut dianggap telah terjadi apabila antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Pemindahan hak milik atas tanah mempunyai arti penting yang sangat penting dalam hukum pertanahan di Indonesia. Arti penting ini berkaitan dengan adanya perumusan Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dengan demikian hak milik atas tanahpun, begitu juga dengan hak-hak atas tanah yang lain, selain memberikan kewenangan-kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah, juga membebankan kewajiban-kewajiban tertentu.

Pengertian Hak Milik ini, dikaitkan dengan Pasal 6 UUPA karena pemikiran bahwa sebelum lahirnya UUPA, pengertian hak milik atas tanah mengacu kepada pengertian hak *eigendom*, dimana seorang *eigenaar* dapat berbuat semau-nya menggunakan hak milik atas tanah tersebut sesuka hatinya tanpa adanya kewajiban untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Arti penting pemindahan hak milik atas tanah itu sendiri menyangkut hal-hal sebagai berikut :

- a. Adanya peraturan yang menyatakan “ hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah “ (Pasal 21 ayat (1) UUPA) tetapi tidak menutup kemungkinan bagi orang asing untuk mempunyai tanah hak milik, yaitu dengan perbuatan hukum tertentu dan syarat-syarat tertentu, antara lain :
 1. Pewarisan tanpa wasiat
 2. Percampuran harta kekayaan
 3. Peralihan status kewarganegaraan
- b. Larangan pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas yang diperkenankan.

Dalam Pasal 7 UUPA menyatakan :

“ Bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka kepemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. “

Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas merugikan kepentingan umum, karena berhubung dengan terbatasnya persediaan tanah pertanian, khususnya didaerah-daerah yang padat penduduknya. Yang dilarang dalam Pasal 7 tersebut bukan pemilikan tanah yang melampaui batas, tetapi juga penguasaannya.

Ketentuan tersebut diimplementasikan dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, yang pada prinsipnya mengatur mengenai luas maksimal dan / atau minimal tanah yang boleh dipunyai dengan suatu hak,

hal tersebut berlaku untuk tanah pertanian, sedangkan tanah-tanah untuk non pertanian atau perkebunan belum diatur sebagaimana diatur oleh UUPA. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/1970, disebutkan mengenai tanah untuk bangunan yang dibatasi tidak lebih dari 5 (lima) bidang kecuali ada ijin. Kemudian ditegaskan kembali dalam Surat Menteri Dalam Negeri No. BA.11/38/70, bahwa ketentuan diatas bukan dimaksudkan untuk menetapkan batas maksimum, pemilikan tanah bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 UU No. 56 Prp Tahun 1960.

Lebih jauh ketentuan yang ada baru mengarah pada segi banyaknya bidang dan belum mengarah pada segi luasnya. Mengenai pemilikan tanah di bawah batas minimum tanah pertanian telah diupayakan agar para petani sekeluarga dapat memiliki tanah minimum 2 (dua) hektar, namun hal ini juga tidak mudah dilaksanakan karena hukum waris dan hukum adat belum mendukungnya, sehingga *fragmentasi* kepemilikan tanah terus berlangsung. Melalui redistribusi tanah dan pemberian hak atas tanah dalam kenyataannya menunjukkan bahwa sebagian besar petani menggarap tanah kurang dari 2 (dua) hektar, yaitu rata-rata 0,5 hektar. Bahkan banyak yang memiliki tanah kurang dari jumlah itu, disamping upaya redistribusi tanah dan pemberian hak atas tanah tersebut, pemerintah memandang perlu untuk mengendalikan semua bentuk pemindahan untuk mengendalikan semua bentuk pemindahan hak (kecuali warisan) agar secara bertahap tercapai kepemilikan tanah yang lebih menjauhkan pada

batas minimum, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UU No.56 PrP Tahun 1960.

Dari hal tersebut diatas, tampak bahwa pemindahan hak atas tanah sangat mempengaruhi hukum pertanahan di Indonesia

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹²

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis artinya menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan pembahasan peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini, sedangkan atri dari kata empiris adalah melakukan penelitian di lapangan dengan observasi dan wawancara untuk membandingkan peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Jadi yang dimaksud dengan pendekatan yuridis empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan / perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.¹³ Kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam praktek tentang kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengan akta PPAT di

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal 6.

¹³ *Ibid*, hal 52

desa Padang dan desa Brabo, kecamatan Tanggunharjo, Kabupaten Grobogan ini akan dilihat dari sudut yuridis mengenai lembaga hubungan hukum, kendala-kendala yang terjadi dan cara penyelesaian.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penggambaran terhadap berbagai permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum.

3. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

Pengambilan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari suatu populasi. Penelitian sampel merupakan cara yang dilakukan hanya terhadap sampel-sampel dan populasi saja.

Populasi adalah obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala/ kejadian atau seluruh unit yang diteliti. Dalam penelitian ini populasi adalah semua orang yang terkait dalam pemindahan hak atas tanah karena jual beli tanah di Kecamatan Tanggunharjo Kabupaten Grobogan .

Oleh karena dalam penelitian ini populasi terlalu luas maka ditariklah sampel untuk mewakili populasi tersebut sebagai obyek yang diteliti dengan menggunakan cara *non-random*, guna mendapatkan sampel yang bertujuan (*purposive sampling*), yaitu dengan mengambil anggota sampel sedemikian rupa sehingga sampel mencerminkan ciri-ciri dari populasi yang sudah dikenal

sebelumnya.¹⁴ Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah dua desa di Kecamatan Tanggunharjo Kabupaten Grobogan , yaitu :

1. Desa Padang
2. Desa Brabo

Sedangkan yang dijadikan responden dalam penelitian ini sejumlah 20 (dua puluh) orang yang pernah mengadakan jual beli tanah baik dengan akta PPAT atau Kepala Desa. Responden adalah orang atau individu yang dijadikan sebagai sumber informasi responden diambil dari desa Padang sebanyak 10 (sepuluh) orang dan desa Brabo sebanyak 10 (sepuluh) orang. Untuk mendukung data dalam penelitian ini, maka penulis mengadakan wawancara yang bersifat bebas terpimpin kepada responden yang lain sebanyak 3 (tiga) orang sebagai narasumber yang dinilai mampu memberikan pandangan mengenai pelaksanaan pendaftaran pemindahan hak atas tanah, yaitu:

1. Kepala Desa Padang yaitu Bapak Suparmin dan Kepala Desa Brabo yaitu Bapak Waluyo.
2. PPAT di Grobogan yaitu Bapak Agus Handoyo, SH dan Bapak Suyanto, SH.MKn.
3. Kasi Hak Tanggungan dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, Ibu Dra Titik Mardiyani.

3. Teknik Pengumpulan Data

¹⁴ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Persada, Jakarta, 1990, hal 34.

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh melalui wawancara yaitu cara memperoleh informasi dengan sertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pemindahan hak atas tanah.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.¹⁵

2. Data Sekunder

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.¹⁶ Data-data tersebut antara lain :

a. Bahan – bahan primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yakni:

¹⁵ Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, Yogyakarta, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985, hal 26.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* hal 52

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu baha hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari :
- pendapat para sarjana.
 - literature-literatur.

4. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sitematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.¹⁷

¹⁷ *Ibid*, Hal. 10

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Letak dan Batas Administrasi Wilayah Kerja

Agar mendapatkan hasil penelitian dan pembahasan secara optimal, maka diperlukan berbagai macam data yang berkaitan dengan sasaran pokok penelitian, lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Grobogan, sebelum pada sasaran pokok penelitian maka lebih lanjut perlu dijelaskan gambaran umum tentang Kabupaten Grobogan.

Kabupaten Grobogan merupakan salah satu daerah otonomi, diantara 35 Daerah Tingkat II di Propinsi Jawa Tengah.

Kabupaten Grobogan memiliki wilayah seluas 1.975.586,420 Ha, permukaan tanah relatif daerah pegunungan kapur dan perbukitan serta dataran di bagian tengahnya. Secara geografis Kabupaten Grobogan terletak pada :

- a. 7° LS - $7^{\circ} 30'$ LS dan
- b. $110^{\circ} 15'$ BT - $111^{\circ} 25'$ BT

Batas daerah Kabupaten Sukoharjo :

Sebelah Utara : Kabupaten Kudus, Kabupaten Pati dan
Kabupaten Blora

Sebelah Timur : Kabupaten Blora

Sebelah Barat : Kabupaten Semarang dan Kabupaten Demak

Sebelah Selatan : Kabupaten Ngawi (Jawa Timur), Kabupaten Sragen,
Kabupaten Boyolali, dan Kabupaten Semarang

Pembagian wilayah menurut tata administrasi pemerintah Kabupaten Grobogan, terdiri dari 19 (sembilan belas) Kecamatan dan 28 Desa / Kelurahan dengan Ibukota berada di Purwodadi, yakni :

No	Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Banyaknya Desa
1	Kedungjati	Kedungjati	12
2	Karangrayung	Sumberjosari	19
3	Penawangan	Penawangan	20
4	Toroh	Sindurejo	16
5	Geyer	Geyer	13
6	Pulokulon	Panunggalan	13
7	Kradenan	Kalisari	14
8	Gabus	Tlogotirto	14
9	Ngaringan	Ngaringan	12
10	Wirosari	Wirosari	14
11	Tawangharjo	Tawangharjo	10
12	Grobogan	Grobogan	12
13	Purwodadi	Purwodadi	17
14	Brati	Kronggen	9
15	Klambu	Klambu	9

16	Godong	Godong	28
17	Gubug	Gubug	21
18	Tegowanu	Tegowanu	18
19	Tanggungharjo	Tanggungharjo	9

Sumber : Badan Pengelolaan Statistik Daerah Kabupaten Grobogan

Mengenai jumlah penduduk, berdasarkan data kependudukan terakhir sampai dengan akhir tahun 2006 penduduk wilayah Kabupaten Grobogan berjumlah 1.378.461 jiwa. Penyebaran penduduk di wilayah Kabupaten Grobogan adalah bervariasi, kecamatan yang mempunyai penduduk terbanyak adalah kecamatan Purwodadi dengan jumlah penduduk 123.072 jiwa. Sedangkan untuk mata pencaharian penduduk di wilayah Kabupaten Grobogan sebagian besar adalah petani.

B. Akta PPAT

B.1. Pengertian Akta PPAT

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa :

“ Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Akta PPAT dibuat oleh pejabat yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah. Jadi, yang membuatnya adalah pejabat umum. Akta tersebut

bentuknya ditetapkan oleh pemerintah, mengenai akta ini dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan.

a. Akta Otentik

“Otentik” berarti bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat), khususnya dalam kata akta otentik. Jadi yang dimaksud dengan akta otentik adalah surat-surat mengenai suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh pejabat umum yang berfungsi sebagai pembuktian yang sempurna. Para PPAT secara istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah. Akan tetapi, beberapa pejabat berhak membuat akta mengenai yang berhubungan dengan tugasnya.

Menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara :

“ Akta otentik berarti akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat itu ditempatnya, dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Berdasarkan pengertian pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut diatas, dikatakan otentik, apabila memenuhi unsur-unsur, yaitu : dibuat oleh pejabat umum, diwilayah kerja PPAT itu, dan menurut bentuk yang ditetapkan undang-undang. Dan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebutkan dalam akta itu.

b. Akta di bawah tangan

“ *Onder Hand* “ berarti di bawah tangan, antara pihak satu dengan pihak lain tanpa perantara seorang pejabat, artinya akta tersebut dibuat sendiri atas kesepakatan kedua belah pihak. Dengan demikian, sebagai lawan atau kebalikan dari akta otentik.

Dalam hal ini, akta yang dibuat oleh PPAT adalah merupakan akta otentik, karena PPAT adalah pejabat umum yang ditunjuk atau diangkat oleh pemerintah untuk melaksanakan sebagian tugas-tugas dari pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah.

B.2. Fungsi Akta PPAT

Suatu akta dibuat sebagai tanda bukti, untuk memestikan adanya suatu perbuatan hukum tertentu, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus dibuat sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Demikian juga dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT, selain untuk memenuhi syarat formil perbuatan hukum tertentu juga harus memiliki fungsi sebagai salah satu alat pembuktian bahwa telah dilakukan perbuatan hukum dan sebagai dasar pendaftaran tanah.

Dengan demikian, akta PPAT memiliki fungsi sebagai berikut :

a. Sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu.

Dalam hal seseorang melakukan perbuatan hukum tentunya memerlukan suatu alat bukti yang sah, bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut, dan bukti yang kuat serta otentik adalah bukti

yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dalam hal pemindahan hak atas tanah dan perbuatan hukum lain mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, akta yang dibuat dihadapan PPAT adalah merupakan akta yang otentik. Sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

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

Dengan demikian, akta PPAT berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah.

Selain sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum seperti tersebut diatas, akta PPAT juga berfungsi sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan adanya suatu perbuatan hukum. Karena dalam pendaftaran tanah hanya ukti yang otentik yang dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, yaitu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta atas perbuatan hukum tersebut. Apabila terjadi pemindahan hak atas tanah, yang aktanya tidak dibuat oleh PPAT, maka tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah apabila didaftarkan. Maka kepala Kantor Pertanahan akan menolak permohonan pendafataran peralihan hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan

ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan :

“ Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika perbuatan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) “.

Dengan demikian guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, aktanya harus dibuat di hadapan PPAT, sehingga akta tersebut dapat dijadikan sebagai dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah.

B.3. Peran PPAT Dalam Proses Pemindahan Hak Atas Tanah

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT, karena ia berkedudukan sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan. hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa :

“ Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan “.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, PPAT mempunyai tugas melayani para pihak dalam pembuatan akta, yang antara lain meliputi : akta pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun baik melalui jual beli, tukar

menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan maupun pemindahan hak lain yang berobyekkan tanah, dan akta pemberian Hak Tanggungan.

Dalam perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, para pihak harus memperhatikan prosedur dan syarat-syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, agar proses pemindahan haknya memenuhi persyaratan formil serta menjadi terang dan jelas. Ada beberapa tahapan dalam proses pemindahan hak atas tanah, agar pemindahan hak atas tanah tersebut sesuai dengan prosedur hukum dan mempunyai bukti yang kuat menurut hukum atau peraturan perundang-undangan.

Sebelum para pihak datang ke kantor PPAT untuk meminta bantuan dalam hal pembuatan akta, terlebih dahulu harus ada kata sepakat mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta, terlebih dahulu harus ada kata sepakat mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dalam perbuatan hukum tersebut, misalnya apabila pemindahan hak atas tanah tersebut melalui jual beli, maka harus disepakati mengenai harga dan tanah sebagai obyeknya. Setelah ada kata sepakat, para pihak tersebut harus segera melengkapi surat-surat yang diperlukan, dan si penerima hak memeriksa kelengkapan surat-surat dengan teliti., apakah tanah tersebut tanah adat atau bukan, kalau tanah tersebut belum bersertifikat, maka diperlukan kohir atau petunjuk pajak dan atau girik yang dapat menunjukkan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik yang sah. Setelah itu mereka datang ke PPAT untuk mengutarakan kehendaknya dan minta bantuan untuk dibuatkan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

Adapun kelengkapan surat-surat yang harus dipenuhi para pihak guna pembuatan akta, yaitu :

1. Untuk tanah yang sudah terdaftar yaitu dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atas nama pemilik yang sah.
2. Untuk tanah yang belum terdaftar yaitu hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis adanya hak tersebut, berupa letter D, petunjuk pajak atau girik, keterangan saksi dan pernyataan yang bersangkutan.
3. Surat keterangan tidak dalam sengketa
4. Identitas para pihak.
5. PBB terakhir.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Suyanto, selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, bahwa peran PPAT dalam proses pemindahan hak atas tanah adalah sangat penting untuk menjamin kekuatan hukum dalam hal pemindahan hak atas tanah, disamping untuk memenuhi syarat formil juga untuk sahnyanya perbuatan hukum tersebut.¹⁸

Mengingat kedudukan PPAT sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah, maka PPAT mempunyai peran dalam pembuatan akta atas perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan, dan akta Hak Tanggungan

¹⁸ Wawancara, Suyanto, Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, 25 April 2008.

C. Prosedur dan Proses Pemindahan Hak Atas Tanah di Kabupaten Grobogan

C.1. Prosedur dan Dokumen-dokumen Yang Perlu Dilampirkan Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

1. Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah diajukan oleh pemilik atau kuasanya dengan melampirkan :

- a. Sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemiliknnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;
- b. Akta pemindahan hak (jual beli) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPAT);
- c. Surat kuasa tertulis dari pemilik hak atas tanah apabila yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah bukan yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas (KTP) pemilik/ kuasanya;
- e. PBB terakhir.

Mengenai tanah yang belum terdaftar sebagaimana yang dimaksud dalam poin 1 huruf a diatas, yang berasal dari konversi hak-hak lama, maka harus dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa :

1. Bukti-bukti tertulis mengenai kepemilikan hak atas tanah

2. keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Bukti kepemilikan tersebut diatas, sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak atas tanah. Alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa :

- a. Grosse akata hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (St. 1843-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik
- b. Grosse akata hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (St. 1843-27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan

- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan swapraja yang bersangkutan
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai dengan kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya
- f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan
- g. Akta ikrar/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- h. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan
- i. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah
- j. Petuk pajak bumi (bukan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah)
- k. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala adat/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini

- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
 - m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria.
3. Apabila alat-alat pembuktian tersebut diatas tidak cukup tersedia maka pembukuan hak dapat dilakukan oleh yang bersangkutan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat :
- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan terbuka sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya
 - b. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa atau kelurahan atau pihak manapun.

C.2. Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Grobogan

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli yang terjadi di Kantor Pertanahan , dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Pemohon membawa dokumen sebagaimana yang dipersyaratkan ke loket II.
2. Loket II (Petugas Teknis) :

- a. Menerima dokumen dan memeriksa kelengkapan fisik dokumen,
 - b. membuat dan memberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) kepada pemohon,
 - c. Membuat Surat Perintah Setor (SPS)
 - d. Menyerahkan dokumen kepada petugas loket III
3. Petugas loket III
- a. menerima biaya dari pemohon sesuai SPS
 - b. melakukan pencatatan pada D1 305
 - c. kemudian membuat kuitansi (D1.306)
 - d. mencantumkan nomor dan tanggal D1 305 pada STTD
 - e. kemudian menyerahkan dokumen kepada petugas loket II
4. Oleh Loker II
- a. melakukan pencatatan pada D1.301
 - b. mencantumkan nomor dan tanggal D1 301 pada STTP dan menyerahkannya kembali kepada pemohon
 - c. menyerahkan dokumen kepada pelaksana PPH dan PPAT
5. Petugas Pelaksana PPH dan PPAT
- a. mempelajari dokumen
 - b. meminjam buku tanah kepada petugas arsip
6. Petugas Arsip
- a. menyiapkan buku tanah
 - b. mencatat peminjaman buku tanah

7. Petugas Palaksana PPH dan PPAT
 - a. membuat catatan peralihan hak atas tanah pada buku tanah dan sertipikat
 - b. mencatat perubahan tersebut pada D1 204
 - c. menyerahkan dokumen kepada Ka Sub Seksi PPH dan PPAT
8. Ka Sub Seksi PPH dan PPAT
 - a. mengoreksi dan validasi dokumen (jika benar diserahkan kembali kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT)
 - b. memberi paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat
 - c . meneruskan dokumen kepada Kasi P dan PT
9. Kasi P dan K dan PT
 - a. Mengoreksi dan validasi dokumen (jika benar diserahkan kembali kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT)
 - b. Memberi paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat
 - c. Meneruskan dokumen kepada Kepala Kantor
10. Kepala Kantor
 - a. mengoreksi dan validasi dokumen (jika benar diserahkan kembali kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT)
 - b. memberi paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat

- c. meneruskan dokumen kepada petugas pelaksana PPH dan PPAT

11. Petugas pelaksana PPH dan PPAT

- a. mencatat peralihan hak pada D1 208
- b. mencantumkan nomor dan tanggal D1 208 pada buku tanah dan sertifikat
- c. membubuhkan stempel pada buku tanah dan sertifikat
- d. mencatat peralihan pada D1 307
- e. menginformasikan kepada petugas loket II untuk mencoret D1 301 bahwa sertifikat telah selesai diproses
- f. menyerahkan dokumen dan mengembalikan buku tanah kepada petugas arsip
- g. menyerahkan sertifikat kepada petugas loket IV

12. Petugas Arsip –Warkah

- a. mencatat pengembalian buku tanah
- b. melakukan pengarsipan dokumen

13. Petugas loket IV

- a. membuat bukti penyerahan produk (D1 301 A)
- b. memberikan nomor dan tanggal pada D1 301 A
- c. menyerahkan sertifikat kepada pemohon

14. Petugas Pelaksana PPH dan PPAT

- a. Jika kartu nama (D1 204) tidak ada, maka
 - membuat kartu nama(D1 204)

- membuat catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat
 - b. memperbaiki catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat
 - c. menyerahkan dokumen kepada Ka Sub Seksi PPH dan PPAT
- selanjutnya secara lengkap kegiatan dalam pendaftaran tanah (pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual beli yang dilakukan di Kabupaten Grobogan, ialah :

C.2.1. Bila Hak Atas Tanah Sudah Bersertipikat

1. Pemohon datang ke loket Pengukuran dan pendaftaran tanah (P dan PT)
2. Petugas loket P dan PT (dikoordinir oleh Sub Seksi Pendaftaran dan Informasi Pertanahan), bertugas :
 - a. memeriksa kelengkapan warkah pemohon
 - b. apabila pemohon hak tersebut diikuti peralihan hak dan memerlukan izin perelihan hak, petugas loket P dan PT berkonsultasi dengan Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT
 - c. menetapkan perincian biaya peralihan hak pada formulir yang telah disediakan rangkap 2 (dua), satu lembar diserahkan pemohon untuk membayar ke bendahara, satu lembar dilekatkan pada warkah

- d. mempersilakan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT, setelah dipanggil oleh bendahara loket P dan PT.
3. Apabila memerlukan pengukuran, berkas permohonan diteruskan ke Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi (PP dan K), untuk selanjutnya :
 - a. ditunjuk petugas ukur yang akan melaksanakan pengukuran
 - b. ditetapkan waktu pengukuran (4 sampai 21 hari), setelah biaya pengukuran dibayar.

Penunjukan dan penetapan ini dengan menggunakan formulir yang disediakan rangkap dua.

Apabila tidak memerlukan pengukuran, warkah dan penetapan biaya diserahkan pemohon untuk langsung membayar biaya pendaftaran di loket bendahara P dan PT.

Petugas loket memberitahu petugas II, Sub Seksi PT dengan formulir yang telah disediakan agar petugas secara dini dapat menyiapkan buku tanah, kartu nama si pembeli yang nantinya dibutuhkan oleh petugas II Sub Seksi Peralihan Hak untuk menyiapkan peralihannya.

4. Berkas permohonan beserta formulir penunjukan petugas ukur (rangkap 2) diserahkan ke loket bendahara P dan PT
5. Bendahara P dan PT :
 - memanggil pemohon untuk membayar biaya pendaftaran

- membukukan biaya pendaftaran dan memberikan bukti kuitansi kepada pemohon, menyerahkan 1 lembar formulir penunjukan petugas ukur dan mengembalikan warkah kepada pemohon untuk di bawa ke PPAT
 - meneruskan 1 lembar formulir penunjukan petugas ukur yang telah diisi petugas II Sub Seksi Pendaftaran tanah dan jumlah pembayarannya kepada petugas I Sub Seksi PP dan K, untuk dicatat dan didaftar.
6. Pemohon membayar biaya pendaftaran, menerima buku pendaftaran dan kuitansi dari bendahara Pdan PT
- a. Pemohon dengan membawa bukti pendaftaran dan kuitansi dan warkah yang diperlukan untuk pembuatan akta datang ke PPAT
 - b. PPAT
 - menyiapkan akta peralihan hak/ pemisahan dan pembagian yang ditandatangani oleh para komparisi di hadapan PPAT mengirimkan akta beserta kelengkapannya ke Kantor Kantor Pertanahan
7. Akta diteruskan ke Kepala Seksi Pdan PT
8. Kasie P dan PT memeriksa dan meneliti kelengkapan warkahnya, diberi catatan-catatan yang perlu dan diteruskan ke Ka Sub Seksi PH.

9. Ka Sub Seksi PH menindaklanjuti catatan-catatan yang dibuat oleh Ka Seksi P dan PT pada berkas permohonan ;

- apabila berkas sudah lengkap dan dapat diproses, Ka Sub Seksi meneruskan berkas itu kepada petugas loket II Sub Seksi Permohonan Hak
- apabila pada catatan-catatan berkas masih ada yang perlu dilengkapi, Ka Sub Seksi peralihan hak segera mengembalikan warkah kepada pemohon lewat PPAT untuk dilengkapi kekurangannya.

10. Warkah yang lengkap oleh petugas II Sub Seksi PH

- dicatat pada Di 301 D
- apabila memerlukan ijin, satu bendel turunan akta beserta kelengkapannya diteruskan ke Seksi PPT untuk diproses ijin peralihannya dengan ekspedisi intern

11. Proses Ijin Peralihan Hak

- petugas II Sub Seksi ;
 - a. berkoordinasi dengan petugas II Sub Seksi PT untuk menyiapkan buku tanah, kartu nama guna peralihan hak,
 - b. berkoordinasi dengan petugas PT untuk menyiapkan ijin peralihan hak apabila diperlukan
 - c. berkoordinasi dengan petugas I Sub Seksi PP dan K mengenai gambar situasi/surat ukur apabila diperlukan

- d. menyiapkan pencatatan peralihan hak pada abuk tanah dan mencatat peralihan hak dari pemilik lama ke pemilik baru.
- e. menyiapkan surat panggilan kepada pemohon dengan tembusan kepada Kepala Desa/Lurah dan Camat dan PPAT.

12. Ka Sub Seksi PH

- memeriksa dan meneliti pembukuan peralihan hak
- mempersiapkan buku tanah dan gambar situasinya, mencoret pemilik lama dan memparaf.

13. Kepala Kantor Pertanahan

- memeriksa dan meneliti kelengkapan warkah,
- menandatangani buku tanah serta sertifikatnya

14. Petugas Sub Seksi PH

- mencatat penyelesaian permohonan peralihan hak pada daftar Di 308D dan mencoret Di 301 D serta penyerahan sertifikat kepada pemohon dilembar Di 301 D.
- menyerahkan sertifikat ke loket P dan PT
menyerahkan buku tanah, kartu nama dan warkah-warkah kepada petugas II Sub Seksi PT untuk dicatat dan dijilid, kemudian disimpan
- menyerahkan kepada petugas I Sub Seksi PT dan gambar situasi untuk membesarkan nomor pada peta-peta dan disatukan dengan gambar ukurnya .

15. Petugas Loker P dan PT

- menyerahkan sertipikat kepada pemohon dengan buku ekspedisi khusus, setelah pemohon/kuasanya menyerahkan surat panggilan dan menunjukkan bukti diri,
- mencatat pada surat panggilan tanggal sertipikat dan menyerahkannya kepada petugas II Sub Seksi PH untuk dicatat dalam Di 301 D

C.2.2. Permohonan dan Penyelesaian Konversi (Untuk Tanah Adat) Diikuti Peralihan Hak Karena Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat

1. Pemohon datang ke loket Pengukuran dan pendaftaran tanah

Petugas loket P dan PT (koordinasi oleh Sub Seksi pendaftaran hak dan informasi pertanahan)

- a. Memeriksa warkah permohonan
- b. Apabila warkah pendaftaran konversi tersebut diikuti peralihan hak dan memerlukan ijin peralihan hak, petugas loket berkonsultasi dengan Seksi PPT
- c. Menetapkan biaya konversi, pengukuran dan peralihan hak pada formulir yang telah disediakan rangkap 2 (dua), satu lembar diserahkan kepada pemohon untuk membayar ke bendahara, satu

- lembar dilekatkan pada warkah. Mengenai besarnya biaya pembuatan sertifikat, petugas mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang tarif dan biaya pendaftaran tanah
- d. Mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT setelah dipanggil oleh loket P dan PT
2. Berkas permohonan diteruskan ke Kepala Sub Seksi PP dan K
 - a. Ditunjuk petugas ukur yang akan melaksanakan pengukuran
 - b. Ditetapkan kapan dilaksanakan pengukuran (4 s/d 21 hari setelah pembayaran biaya) dengan formulir yang telah ditetapkan
 3. Petugas loket P dan PT memberitahu petugas II Sub Seksi dengan formulir yang telah disediakan agar secara dini melakukan penelitian apakah pemohon sudah punya tanah lain selain yang dimohonkan pendaftarannya, hal ini diperlukan :
 - a. Untuk mencatat nomor hak dan kartu nama pemohon apabila sertifikatnya telah selesai
 - b. Untuk mengecek kebenaran pernyataan pemohon tentang jumlah kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud PMDN SK/DDA/1970 (apabila pemohon konversi itu diikuti peralihan hak)
 4. Warkah permohonan beserta formulir penunjukan petugas ukur yang telah didisi oleh Ka Sub Seksi PP dan K (rangkap dua) diserahkan ke bendahara penerima.
 5. Bendahara P dan Pendaftaran tanah
 - a. memanggil pemohon untuk membayar biaya permohonan

- b. membukukan biaya ke lembar Di 305 A dan memberikan bukti pembayaran Di 305 A kepada pemohon.
- c. Permohonan (warkah beserta kelengkapannya), setelah diberi catatan seperlunya oleh Kepala Seksi P dan PT, Kepala Sub Seksi menindak lanjuti berdasarkan catatan-catatan yang dibuat oleh Kepala Seksi P dan PT, apabila berkas lengkap oleh Ka Sub Seksi diteruskan ke petugas I Sub Seksi PP dan K untuk didaftar pada Di 302 A. Oleh petugas diteruskan ke petugas II Sub Seksi PP dan K untuk dimasukkan dalam daftar Di 301A. Bila warkah permohonan konversi diikuti peralihan hak, warkah permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk di bawa ke PPAT, satu lembar penunjukan petugas ukur, duplikat Di 305 A diserahkan kepada petugas I Sub Seksi PP dan K.

6. Pemohon membayar persekot biaya ke bendahara PdanPT

- a. Pemohon dengan bukti pembayaran dan pendaftaran serta warkah lainnya ke PPAT untuk dibuatkan akta;
- b. PPAT
 - menyiapkan akta peralihan hak/ pembagian dan pemisahan, ditandatangani oleh para komparisi di hadapan PPAT
 - mengirim akta beserta kelengkapannya ke Kantor Pertanahan
- c. Akta diteruskan ke Ka Sub Seksi P dan PT

- d. Ka Sub Seksi P dan PT memeriksa dan meneliti kelengkapan warkahnya dan diberi catatan-catatan seperlunya serta diteruskan ke Ka Sub Seksi PP dan K
- e. Ka Sub Seksi PP dan K menindaklanjuti catatan-catatan dari Kasi P dan PT
 - apabila berkas lengkap dan dapat diproses berkas tersebut diserahkan ke petugas II Sub Seksi PP dan K
 - apabila masih ada yang perlu dilengkapi, segera mengembalikan berkas kepada pemohon lewat PPAT untuk dilengkapi kekurangannya.
- f. Apabila memerlukan ijin peralihan hak, satu bendel turunan akta beserta kelengkapannya dikirim di Seksi PT untuk diproses peralihan haknya
- g. Petugas II SubSeksi PP dan K
 - Mencatat pendaftaran dalam Daftar Di 301 A
 - Menyiapkan pengumuman konversi
- h. Ka Sub Seksi PP dan K meneliti draft pengumuman
- i. Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan menandatangani pengumuman
- j. Pengumuman konversi setelah ditandatangani dan di administrasikan untuk dikirim ke Kantor Desa /Kelurahan dan Kantor Kecamatan untuk ditempel di papan pengumuman disamping diumumkan di Kantor Pertanahan selama 2 (dua) bulan,

k. Petugas II SubSeksi PP dan K :

- Sebelum tenggang waktu pengumuman berakhir berkoordinasi dengan petugas II Sub Seksi PT, Ka Sub Seksi PP dan K, dan Seksi PPT (apabila diperlukan) untuk persiapan pembukuan hak
- Setelah tenggang waktu pengumuman berakhir, menyiapkan pembukuan hak dan peralihannya (apabila dimohon) pada buku tanah dan pembuatan sertipikatnya
- Menyiapkan surat panggilan kepada pemohon

l. Ka Sub Seksi PP dan K meneliti pembukuan dan kelengkapan warkah, yang dilaksanakan oleh petugas Sub Seksi PP dan K

m. Kasi P dan PT

Memeriksa dan meneliti pembukuan dan kelengkapan serta memaraf buku tanah dan sertifikatnya, apabila tanah tersebut dialihkan untuk seluruhnya, pencoretan pemilik lama dilakukan oleh Kasi P dan PT, dan memarafnya

n. Bendahara P dan PT

Membukukan daftar penghasilan negara Di 305 A

o. Petugas II Sub Seksi PPdanK

- Mencatat penyelesaian permohonan konversi dan peralihan hak dalam Di 208 A dan mencoret Di 301A serta mencatat tanggal penyerahan sertipikat tanah kepada pemohon setelah diberi petugas loket P dan PT

- Menyerahkan sertipikat ke loket P dan PT
- Menyerahkan buku tanah dan warkah-warkah lainnya ke petugas II Sub Seksi PT untuk ditata, dijilid dan disimpan
- Menyerahkan kepada petugas I Sub Seksi PP dan K gambar situasi/surat ukur untuk diterakan nomor haknya pada peta-peta pendaftaran tanah dan disatukan dengan gambar ukurnya

p. Petugas Locket P dan PT

- menyerahkan sertipikat kepada pemohon dengan buku ekspedisi khusus, setelah pemohon/kuasanya menyerahkan surat panggilan dan menunjukkan bukti diri,
- mencatat pada surat panggilan tanggal sertipikat dan menyerahkannya kepada petugas II Sub Seksi PH untuk dicatat dalam Di 301 A.

D. Gambaran Umum Responden

Responden pada penelitian ini berjumlah 20 orang yang pernah melakukan jual beli tanah baik dengan akta PPAT maupun dihadapan kepala desa, yang dibagi menjadi 2 kelompok yaitu :

1. Terdiri dari penduduk Desa Brabo, sampel diambil 10 orang,
2. Terdiri dari penduduk Desang Padang, sampel diambil 10 orang.

Selain itu, untuk mendukung data yang ada juga dilakukan wawancara terhadap PPAT /Notaris yang mempunyai wilayah kerja di Kabupaten Grobogan.

D.1. Jenis Kelamin

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

Tabel D.1.1
Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah	Persen (%)
1	Laki-laki	15	75
2	Perempuan	5	5
	Jumlah	20	100

Sumber : Data Primer yang diolah

Dari data tersebut, maka dapat diketahui bahwa jumlah responden yang melaksanakan pemindahan hak atas tanah adalah pada umumnya berjenis kelamin laki-laki, yaitu sejumlah 15 orang atau sekitar 75 %, sedangkan yang berjenis kelamin perempuan sejumlah 5 orang atau 25 %.

D.2. Umur Responden

Untuk mengetahui umur responden, dapat dilihat dari tabel berikut ini :

Tabel D.1.2
Umur Responden

No	Umur	Jumlah	Persen (%)
1	25 - 35 tahun	3	15
2	36 - 45 tahun	7	35
3	46 - 55 tahun	8	40
4	>55 tahun	2	10
	jumlah	20	100

Sumber : Data Primer yang diolah

Dari tabel tersebut, maka kelompok umur dari responden yang paling banyak adalah yang mempunyai umur antara 46 – 55 tahun, yaitu 8 orang atau sekitar 40 %, sedangkan kelompok umur yang paling sedikit adalah responden yang berumur antara 25 – 35 tahun yaitu sebanyak 3 orang atau hanya 15 %.

D.3. Pekerjaan Responden

Jenis pekerjaan responden yang melaksanakan pemindahan hak atas tanah karena jual beli banyak ragamnya, hal ini dapat terlihat dari tabel dibawah ini :

**Tabel D.1.3
Pekerjaan Responden**

No	Pekerjaan	Jumlah	Persen (%)
1	Petani	7	35
2	Wiraswasta	3	15
3	PNS	5	25
4	Pensiunan	2	10
5	Lain-lain (ibu rumah tangga dan buruh)	3	15
	jumlah	20	100

Sumber : Data Primer yang diolah

Dari tabel tersebut, maka responden yang paling banyak jenis pekerjaannya adalah sebagai petani, yaitu 7 orang atau sekitar 35 %, sedangkan responden yang paling sedikit memiliki jenis pekerjaan sebagai Pensiunan yaitu sebanyak 2 orang atau 10 %.

D.4. Pendidikan

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

Tabel D.1.4
Tabel Pendidikan

No	Pendidikan	Jumlah	%
1	Tidak Tamat SD	-	
2	Sekolah Dasar	8	40
3	SLTP	5	25
4	SLTA	5	25
5	Sarjana	2	10
	jumlah	20	100

Sumber : Data Primer yang diolah

Dari data tersebut diatas dapat dilihat bahwa tingkat pendidikan responden adalah paling banyak tamatan sekolah dasar yaitu sebanyak 8 orang atau 40 %, sedangkan yang tamatan SLTP dan SLTA masing - masing 5 orang atau sekitar 25 %.

E. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Didalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ini, maka ada satu pengertian tentang kata dari peralihan itu sendiri dalam hubungannya dengan pendaftaran tanah. Kata “peralihan “ dalam hal ini menurut

Suyanto¹⁹, berarti pemindahan hak atas tanah atas suatu perbuatan hukum tertentu yang berobyekkan tanah antara satu pihak dengan pihak lain, yang diikuti dengan pendaftarannya. Melalui angket dengan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, angket tersebut berisi daftar pertanyaan sebagai berikut :

E.1 Mengenai hak atas tanah yang peralihan haknya dilaksanakan dengan jual beli :

Apakah hak atas tanah yang dijadikan obyek jual beli sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan ?

Dari pertanyaan tersebut diperoleh jawaban sebagai berikut :

Tabel E.1.1

Jawaban	Jumlah	Persen (%)
Sudah	15	75
Belum	5	25
Lain-lain	0	0
Jumlah	20	100

Sumber : Data Primer yang diolah

Dari jawaban tersebut menunjukkan bahwa 75 % responden menyatakan bahwa hak atas tanah yang dijadikan obyek jual beli tanah sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, sedangkan sisanya 25 % menyatakan bahwa tanah yang dijadikan obyek jual beli belum didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Dari data tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa meskipun Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dilakukan seperti yang

¹⁹ Wawancara, Suyanto, Notaris dan PPAT Kabupaten Grobogan, Tanggal 19-23 April 2008

terlihat dalam tabel pertanyaan tersebut diatas, namun demikian banyak dari responden (yang bertindak sebagai pembeli) melaksanakan pendaftaran hak atas tanahnya lebih dari 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta. Hal ini berarti kata “wajib” dalam Pasal tersebut yang mengacu kepada keharusan untuk melakukan pendaftaran sampai dengan 7 (tujuh) hari sejak dikalsanakannya jual beli tidak sepenuhnya dilaksanakan oleh para pemilik baru (yang bertindak sebagai pembeli).

Apabila mendasarkan pada Pasal 40 dikaitkan dengan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena tidak ditentukan kewajibannya untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual beli tersebut, maka responden yang menjawab dilakukannya pendaftaran lebih dari jangka waktu 7 hari seperti yang diterangkan diatas bukan merupakan suatu bentuk pelanggaran.

E.2. Mengenai prosedur dan proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah, maka diajukan pertanyaan, sebagai berikut :

Apakah saudara mengetahui prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ?

Maka dapat diperoleh jawaban sebagai berikut :

Tabel E.1.2

Jawaban	Jumlah	Persen (%)
a. Ya	6	30
b. Tidak	14	70
c. Lain-lain	-	-

Jumlah	20	100
--------	----	-----

Sumber : Data Primer yang diolah

Dari tabel tersebut ternyata sebagian besar 70 % responden menjawab bahwa mereka tidak mengetahui tentang prosedur dan proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual beli, sedangkan sebagian kecil lainnya yaitu 30 % responden mengetahuinya.

Dari data tersebut diatas menunjukkan bahwa banyak dari responden yang belum mengetahui tentang prosedur dan proses tentang pendaftaran tersebut. Dalam hal ini responden mempunyai anggapan bahwa prosedur dan proses pendaftaran hak atas tanah tersebut kelihatan terlalu birokratis (berbelit-belit). Sehingga mereka tidak antusias dalam melakukan pendaftaran hak atas tanahnya tersebut pada Kantor Pertanahan. namun demikian ada beberapa responden yang mengetahuinya, karena memiliki tingkat pengetahuan dan tingkat pendidikan yang cukup terutama dalam hal perbuatan hukum yang berobyekkan tanah.

E.3. Mengenai pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

Apakah kesulitan yang dihadapi sehubungan dengan prosedur pendaftaran tersebut ?

Dan diperoleh jawaban sebagai berikut :

Tabel E.1.3

Jawaban	Jumlah	Persen (%)
a. Belum ada biaya	15	75
b. Belum tahu prosesnya	5	25

c. Lain-lain	-	--
Jumlah	20	100

Sumber : Data Primer yang diolah

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa, yang menyatakan belum ada biaya untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanahnya sebanyak 75 % dari responden, sedangkan responden yang menjawab karena tidak mengetahui baik prosedur maupun proses untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut yaitu 25 % dan hanya sedikit yang menjawab tidak ada kesulitan dari segi biaya, prosedur, maupun proses pemindahan pendaftaran hak atas tanah.

Dari data tersebut diatas dapat diambil kesimpulan, bahwa ada permasalahan atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Disamping karena belum tahu prosedurnya dan proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah (seperti yang dinyatakan pada tabel no 3) tersebut diatas. Maupun karena belum tersedianya biaya untuk melaksanakan pendaftaran tersebut.

E.4. Untuk mendapatkan data mengenai tujuan dilakukannya pendaftaran pemindahan hak atas tanah, diperoleh data sebagai berikut :

Tabel E.1.4

Jawaban	Jumlah	Persen (%)
a. Untuk perlindungan hukum	8	40
b. Tertib pendaftaran tanah	4	20
c. Lain-lain	8	40

Jumlah	20	100
--------	----	-----

Sumber : Data Primer yang diolah

Dari data tersebut diatas menunjukkan bahwa, sebagian besar responden menyatakan dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah tujuannya adalah dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak dan lain-lain (dengan dilaksanakannya pendaftarannya pendaftaran hak atas tanah maka mempermudah untuk dijadikan jaminan hutang ke bank) sebanyak 40 %. Sedangkan yang menjawab demi ketertiban pendaftaran tanah sebesar 20 %.

Dari data tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa, tujuan utama responden melaksanakan kegiatan pendafataran pemindahan hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak, untuk mempermudah dijadikan jaminan hutang ke bank, disamping untuk mewujudkan tertib tata usaha pendaftaran tanah.

E.5. Untuk mengetahui sistem hukum yang dipergunakan dalam pemindahan Hak Atas Tanah tersebut dengan akat PPAT/ tidak , dan jawaban yang diperoleh sebagai berikut :

Tabel E.1.5

Jawaban	Jumlah	Persen
a. Melalui PPAT/Notaris	5	25
b. Melalui PPAT Camat	8	40
c. Tidak melalui PPAT /Notaris	7	35
Jumlah	20	100

Sumber : Data Primer yang diolah

Dari data tersebut diatas menunjukkan bahwa, sebagian besar responden menyatakan dalam melaksanakan pemindahan hak atas tanah tidak melalui PPAT/Notaris sebanyak 35 % sedangkan sisanya sebanyak 65 % melaksanakan pemindahannya dihadapan PPAT/Notaris/Camat.

Kesimpulan yang dapat diambil dari data tersebut diatas, bahwa kesadaran hukum masyarakat dalam hal pemindahan hak atas tanah melalui PPAT/Notaris masih kurang, hal ini disebabkan oleh adanya beberapa faktor yang mempengaruhinya, antara lain yaitu karena ketiadaan biaya, adanya anggapan bahwa birokrasinya akan berbelit-belit, dan berkaitan dengan kepentingan yang disebabkan oleh adanya sertifikat sebagai alat bukti yang sah (tercatat atas nama pemegang hak atas tanah) yang akan dipergunakan sebagai jaminan hutang di bank.

F. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Masyarakat di Kecamatan Tanggunharjo Kabupaten Grobogan Tidak Melaksanakan Jual -Beli Tanah di Hadapan PPAT

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan :

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

Serta ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mewajibkan pemilik hak atas tanah karena pemindahan hak melakukan

pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak terjadinya pemindahan hak atas tanah tidak didaftarkan, tidak ada tindak lanjut dari instansi pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan, untuk mengatur hal tersebut.

Hal ini disebabkan banyak masyarakat yang belum mengetahui akan adanya peraturan tersebut (Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Oleh karena hukum adat memungkinkan bahwa pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dilaksanakan secara terang dan tunai, sehingga adanya anggapan sebagian masyarakat bahwa dengan telah terjadinya pemindahan hak atas tanah yang dibayar lunas, maka secara otomatis hak atas tanah telah berpindah secara otomatis tanpa diikuti dengan pendaftaran peralihan haknya.

Tidak adanya sanksi yang secara tegas terhadap pelanggaran baik dalam pelaksanaan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyebabkan masyarakat yang seharusnya melakukan pemindahan hak atas tanah di hadapan PPAT /Notaris dan dengan segera melakukan pendaftaran peralihan hak sehubungan dengan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut kurang efektif. Walaupun ada kata “wajib” dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kurang bisa berjalan dengan mulus sesuai dengan yang diharapkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Ngadiman²⁰, selaku orang yang pernah melakukan pemindahan hak atas tanah secara dibawah tangan diperoleh informasi, bahwa ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat pada umumnya masih melakukan pemindahan hak atas tanah tanpa melalui PPAT, yaitu :

1. pada umumnya masyarakat yang ingin melakukan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT tersebut terbentur masalah biaya, mengingat sebelum mengurus akta PPAT ada pengutan-pungutan tidak resmi yang biasa dilakukan oleh pihak aparat desa /kelurahan, dan biasanya terjadi pada saat meminta bukti-bukti atau surat-surat yang diperlukan sebelum menghadap kepada PPAT, sehingga mereka lebih suka menggunakan akta di bawah tangan/ tanpa melalui PPAT. Meskipun mereka tahu dan sadar bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai risiko, apabila salah satu pihak mempunyai itikad tidak baik.
2. adanya anggapan bahwa waktu yang dibutuhkan dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui PPAT terlalu lama, karena sebelum seseorang sampai di hadapan PPAT harus melalui tahapan-tahapan cukuppanjang seperti mengurus surat-surat kelengkapan yang lain.
3. kemudian menurut Suyanto, alasan lain yang mempengaruhi masyarakat tidak melaksanakan pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT, yaitu rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami

²⁰ Wawancara, Ngadiman, Penduduk Desa Brabo, Kecamatan Tanggunharjo, Kabupaten Grobogan, Tanggal 19-23 April 2008.

peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan khususnya pendaftaran hak atas tanah. Sehingga menghambat proses peralihan hak atas tanah baik itu yang belum dilaksanakan pemindahan hak atas tanah maupun yang sudah, hal ini dapat kita lihat dalam masyarakat yang dalam melakukan pemindahan hak atas tanah, masih dilakukan sesuai dengan kebiasaan-kebiasaan yang ada di masyarakat²¹. Maka sosialisasi kepada masyarakat berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah mulai dari berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan.

²¹ Wawancara, Suyanto. Notaris dan PPAT di Kabupaten Grobogan, tanggal 19-23 April 2008.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian mengenai “Pelaksanaan Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Grobogan yang penulis jabarkan dimuka, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan pemindahan hak atas tanah di hadapan PPAT sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan pelaksanaan “kewajiban” pendaftaran pealihan hak atas tanah sesuai pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perlu disosialisasikan kepada masyarakat khususnya masyarakat pedesaan. Hal ini bertujuan untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat terutama dalam hal pemindahan hak atas tanah dengan tujuan untuk menghindari sengketa tanah dan untuk tercapainya tertib hukum administrasi pertanahan.
2. untuk memenuhi syarat formil dan menjamin kepastian hukum atas tanah maka antara PPAT Notaris dan Camat perlu berkoordinasi, sehingga masyarakat di Kabupaten Grobogan khususnya di daerah pedesaan tidak ragu lagi di dalam menggunakan jasanya, terutama dalam hal pemindahan hak atas tanah berkaitan dengan adanya ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan adanya “kewajiban” seperti yang tercantum dalam Psal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .

B. Saran-Saran

Saran yang dapat penulis lakukan dalam hubungannya dengan permasalahan, tujuan dan manfaat yang diangkat, adalah :

1. Kurangnya sosialisasi terhadap peraturan mengenai kewajiban seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan belum adanya informasi yang jelas pada masyarakat mengenai biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah sehubungan dengan telah dilaksanakannya pemindahan hak atas tanah dengan syarat dan prosedur yang harus dipenuhinya.
2. agar masyarakat mengurus sendiri pemindahan haknya, supaya dapat mengetahui prosedur pemindahan haknya secara lebih jelas dan mengetahui secara pasti penggunaan biaya yang dikeluarkannya.
3. agar pemerintah memperhatikan tentang biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam melakukan pendaftaran tanah karena pemindahan hak atas tanah (jual-beli), jadi biaya-biaya yang harus dikeluarkan disebutkan secara transparan dan diketahui secara umum.

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH
DENGAN AKTA PPAT DI KECAMATAN TANGGUNG HARJO
KABUPATEN GROBOGAN**

Tesis

Oleh

ADI HARYONO VERONIKA, S.H.

B4B 006 065

Telah Disetujui

Oleh :

Tanggal, 2008

Pembimbing Utama

Ketua Program

Hj. Endang Sri Shanti, SH., M.H
NIP. 130 929 452

Mulyadi, SH.,MS
NIP. 130 529 429

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH
DENGAN AKTA PPAT DI KECAMATAN TANGGUNG HARJO
KABUPATEN GROBOGAN**

Tesis



Oleh
ADI HARYONO VERONIKA, SH.
B4B 006 065

**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

Daftar Pustaka

I. Buku

- Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1988
- AP. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- , *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang. Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta. 1982
- , *Sari Kuliah Hukum Agraria I. Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah* Fakultas Hukum UI. Jakarta. 1982
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia, Jilid I*, Prestasi Pustakarya, Jakarta, 2004
- Asshiddiqie, Jimly. *Penegakan Hukum, Keadilan dan Hak Asasi Manusia, Jurnal Keadilan, Vol.2 No.2*, Jakarta, Pusat Kajian Hukum dan Keadilan, 2002
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.2005
- , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Pertanahan*, Djambatan, Jakarta, 2006
- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta. 2002
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, 1999.
- Effendi Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Alumni Bandung. 1983
- , *Praktek Jual Beli Tanah*. Rajawali Press. Jakarta .1990
- Haryanto, *Cara Mendapatkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya, 1990.
- Imam Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajahmada University. Press. Yogyakarta. 1984
- J.Kartini Soedjendro. *PerjanjianPeralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Kanisius. Yogyakarta. 2001

- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Ujung Pandang, 1987.
- Maria. SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan, antara regulasi dan implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992
- Rony Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 1990
- Satjipto Raharjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1980
- , *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Bandung, 1985
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 1984
- Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta .1984
- , *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Rajawali. Jakarta. 1982
- Soetomo, *Peralihan Hak dan Sertipikat*, UNIBRAW, Malang, 1981.
- Sudarta Gautama. *Tafsir UUPA*. Citra Aditya Bhakti. Bandung. 1990
- Sutrisno Hadi. *Metodologi Reseach Jilid I*. Psikologi UGM. Yogyakarta. 1993

II. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Undang-Undang Pokok Agraria*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*

- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997*
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*