

**PELAKSANAAN JUAL-BELI  
TANAH BEKAS HAK MILIK (ADAT)  
DI KABUPATEN BEKASI**



**T E S I S**

**Disusun Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister Pada Program  
Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**SETYO WIBOWO, SH**

**Nim : B4B005218**

**Program Pasca Sarjana  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2007**

**PELAKSANAAN JUAL – BELI  
TANAH BEKAS HAK MILIK (ADAT) DI  
KABUPATEN BEKASI**



**T E S I S**

**Disusun Oleh :**

**SETYO WIBOWO, SH**  
**B 4 B 0 0 5 2 1 8**

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal, 18 September 2007  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

**Menyetujui,  
Pembimbing**

**Mengetahui  
Ketua Program  
Magister Kenotariatan**

**ANA SILVIANA, SH.MHum**  
**Nip : 132 046 692**

**H.MULYADI, SH.MS**  
**Nip : 130 529 429**

## **P E R N Y A T A A N**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan sumbernya di jelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka

Semarang, September 2007

**SETYO WIBOWO, SH.**

*Motto*: keberhasilan dalam hidup apabila berguna bagi orang lain

*Tesis ini*

*kepersembahkan untuk:*

*Isteriku tercinta, Saryanti  
Ketiga buah hatiku tersayang,  
Essa Galih Arbiantara W, Dhida Rahmakka  
Wibowo dan Ihagad Ihelank Devitritra Wibowo  
Bapak ibu terkasih, Djalmo Sunyoto dan Bardijah*

## ABSTRAK

Penelitian tentang pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi bertujuan untuk mengetahui alasan-alasan, tanggapan masyarakat, masalah-masalah yang muncul serta akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris* yang dilakukan di Desa Mekarsari, Jatimulya, Telaga Murni dan Telaga Asih dengan mempergunakan data primer dan data sekunder serta penentuan sampel dengan cara *purposive sampling*, yang menjadi sampel adalah Camat Tambun Selatan, Camat Cikarang Barat, Kepala Desa Mekarsari, Kepala Desa Jatimulya, Kepala Desa Telaga Murni dan Kepala Desa Telaga Asih dan 20 (duapuluh) orang yang berasal dari Desa Mekarasari ,Jatimulya, Telaga Murni dan Telaga Asih masing-masing 5 (lima) orang.

Hasil dari penelitian yaitu bahwa alasan-alasan jual-beli tanah dilakukan dihadapan Kepala Desa adalah karena pengurusan akta jual-belinya melalui Kantor Desa, kebiasaan dan atas ijin PPAT Camat, tanggapan-tanggapan masyarakatnya yaitu tidak mempermasalahkan, kurang setuju dan tidak tahu, masalah-masalah yang timbul yaitu pengetahuan hukum Kepala Desa berkurang, surat tanahnya tidak lengkap dan ahli warisnya tidak ada, akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan jual-beli tanah yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa adalah pembeli tidak dapat mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan, pembeli tidak memperoleh izin pemindahan hak atas tanahnya dan kesulitan membuktikan haknya kepada pihak lain, penyelesaian sengketa dilakukan melalui tingkat RT, Desa dan Kecamatan dengan cara kekeluargaan apabila tidak selesai diselesaikan di Pengadilan.

Kesimpulanya yaitu pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi yang dilakukan dihadapan Kepala Desa tidak sesuai dengan hukum tanah di Indonesia sebab sejak UUPA diberlakukan hanya akta-akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yang dapat dipergunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997).

*Kata kunci* : Pelaksanaan jual-beli hak atas tanah, tanah-tanah bekas hak milik adat.

## ABSTRACT

Research about the implementation of sell-buy upon ex-proprietary right (traditional) lands in Bekasi Regency are to find reasons, people's reaction, the problems appeared and the law consequences coming from the implementation of sell-buy upon Exproprietary right (traditional) lands that has been done in front of the head villages.

This research used a juridical empirical approaching method conducted in Mekarsari, Jatimulya, Telaga Murni and Telaga Asih Villages in Bekasi Regency exactly using primary and secondary data, and the sample determination was conducted using purposive sampling technique. The samples determination was conducted using purposive sampling technique. The samples are the head of south Tambun District, the head of West Cikarang District, the head of Mekarsari Village, the head of Jatimulya village, the head of Telaga Murni village, the head of Telaga Murni village, the head of Telaga Asih village and 20 (twenty) people come from Mekarsari village, Jatimulya village, Telaga Murni village and Telaga Asih village, each village took 5 (five) person.

The result of this research are some reasons why the implementation of sell-buy upon ex-proprietary rights (traditional) land done in front of the head village. The reasons are because arrangement of sell-buy certificates are processed in village offices old customs and the existence of permits/approval from PPAT district, people's reaction concerning upon are they do not have any objections, disagree and do not know, the appeared problems are the law knowledge of head village is increase, Incomplete documents and no legal heir, The law consequences emerging from the implementation of sell-buy that has been done in front of the head village are the buyers can not register the appeal of rights to the land affairs office. The buyer will not received the transfer of right land and will have difficulties in proving their right to the others. The dispute settlement can be done in the level of neighborhood (RT), village and district where problems are solved in familiar way. If it is failed the the problems are so heard in the court.

The conclusion is the implementation of sell-buy upon ex-proprietary rights (traditional) land in Bekasi Regency done in front of the head village are uncommon like with Indonesia's land rules because since UUPA occurred in Indonesia only all certificates made by PPAT which can be used as a basis from the transfer of Right Upon Land (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997).

*Key words* : The Implementation of sell-buy upon right of lands, The lands of ex-proprietary rights

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat, hidayah, kesabaran dan juga ketenangan bathin kepada penulis sehingga penulis dapat mengerjakan, menyelesaikan serta menyusun tesis yang berjudul PELAKSANAAN JUAL – BELI TANAH BEKAS HAK MILIK (ADAT) DI KABUPATEN BEKASI ini tepat pada waktunya.

Tesis ini dibuat dalam rangka penyempurnaan studi pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

Penulis menyadari bahwa tanpa peran dan bantuan moril / materiil dari berbagai pihak tidaklah mungkin tesis ini dapat diselesaikan dengan sebagaimana mestinya . Untuk itu pada kesempatan ini dengan segala hormat dan kerendahan hati perkenankanlah penulis untuk mengucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof.Dr.dr.Susilo Wibowo,MS,Med,Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan.
2. Bapak Prof.Dr.dr.Suharyo Hadisaputro, Sp.PD, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis untuk melanjutkan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan
3. Bapak Dr.Arief Hidayat, SH.MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan fasilitas serta berbagai kemudahan dalam proses belajar di Fakultas Hukum dan Program Magister Kenotariata.

4. Bapak H.Mulyadi, SH. MS, Ketua Program Magister Kenotariatan yang telah banyak membantu dan memberikan kesempatan untuk mengadakan penelitian dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Yunanto, SH, MHum, selaku Sekretaris-I Program Magister Kenotariatan yang telah banyak membantu dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak H.Budi Ispriyarso, SH,MHum, selaku Sekretaris II Program Magister Kenotariatan yang telah banyak membantu dalam penyusunan tesis ini.
7. Bapak Sonhaji, SH,MS, selaku Dosen Wali, yang telah banyak membantu dari awal sampai akhir studi penulis.
8. Ibu Ana Silviana, SH,MHum, selaku dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, meluangkan waktu, pikiran dan tenaga untuk membimbing, mengarahkan serta memberikan nasehat kepada penulis sehingga tesis ini dapat selesai tepat pada waktunya.
9. Dosen Team Review Proposal Tesis, Bapak H. Mulyadi, SH, MS., Ibu Ana Silviana, SH,MHum., Bapak H.Achmad Chulaemi, SH., Bapak Yunanto, SH,MHum dan Bapak H. Budi Ispriyarso, SH,MHum yang telah banyak memberikan masukan demi penyempurnaan tesis ini.
10. Para Guru Besar Pengajar pada Program Studi Kenotariatan, Prof. Boedi Harsono,SH., Prof.Dr.Sri Redjeki Hartono,SH., Prof. Abdullah Kelib, SH., Prof. Soenganga,SH., Prof.Dr.Miyasto,SH., Prof.Dr.Yusriadi,MSD., Prof. Dr. Nyoman Serikat Putrajaya,SH,MH., Prof.Dr.Paulus Hadi Soeprapto, SH,MH., Prof. Dr. Kartini Soedjendro, SH dan Bapak ibu

Dosen yang lain yang telah memberikan segala ilmunya kepada penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Diponegoro, Semarang.

11. Bapak H. Suhup, SH, Ka.Sie. Hubungan Antar Lembaga Kantor Kesatuan Bangsa Dan Perlindungan Masyarakat (KESBANG DAN LINMAS) Pemerintah Kabupaten Bekasi yang telah memberikan izin kepada penulis untuk mengadakan penelitian di Wilayah Kabupaten Bekasi
12. Bapak H. Cecep Ismail, SH, MHum, Ka. Sub. Sie. P2H&P Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang telah memberikan keterangan-keterangan dan data-data yang dibutuhkan penulis.
13. Ibu Ratna Suminar, SH, MH, Ketua Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Bekasi, yang telah memberikan pendapat, keterangan-keterangan dan data-data yang dibutuhkan penulis.
14. Bapak Muhamad Mujaki, SH, PPAT Notaris di Kabupaten Bekasi, yang telah memberikan pendapat dan keterangan yang dibutuhkan penulis
15. Bapak / Ibu Staff Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah banyak membantu dalam bidang administrasi penulis.
16. Ibu Nurhidayah, Staff PPAT Camat Tambun Selatan, yang telah memberikan keterangan dan data-data yang dibutuhkan penulis.
17. Ibu Ira, Staff PPAT Camat Cikarang Barat, yang telah memberikan keterangan dan data-data yang dibutuhkan penulis.

18. Bapak H. Priyono, Sekretaris Desa Mekarsari, yang telah memberikan data dan keterangan mengenai pelaksanaan jual-beli tanah di Desa Mekarsari
19. Bapak H. Jamun, SE, Pejabat Pelaksana Kepala Desa Jatimulya, yang telah memberikan data dan keterangan mengenai pelaksanaan jual-beli tanah di Desa Jatimulya.
20. Bapak H. Sugandhi, HM, Kepala Desa Telaga Murni, yang telah memberikan data dan keterangan mengenai pelaksanaan jual-beli tanah di Desa Telaga Murni
21. Bapak Wanda Suhendra, Sekretaris Desa Telaga Asih, yang telah memberikan data dan keterangan mengenai pelaksanaan jual-beli tanah di Desa Telaga Asih
22. Kedua orang tua penulis Bapak Djalmo Sunyoto dan ibu Bardijah, yang sangat penulis sayangi dan hormati yang selalu mendoakan siang dan malam yang selalu memberikan nasehat, tuntunan dan bimbingan serta dorongan moril / materiil dari awal sampai akhir studi penulis dengan setulus hati.
23. Yang tersayang dan tercinta isteri dan ketiga anak-anaku, Saryanti, Essa Galih Arbiantara W, Dhida Rahmakka Wibowo dan Jhagad Jhelank Devitrita Wibowo, yang dengan setia dan sabar mendampingi penulis dalam suka maupun duka serta selalu mendoakan hingga penulis dapat berhasil menyelesaikan tesis ini dengan sebaik-baiknya.

24. Taty Bumiayu, Temmy Malang, terimakasih atas bantuanya selama ini dan rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, angkatan 2005 khususnya kelas – A dan semua pihak yang selama ini telah memberikan dukungan / dorongan moril kepada penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu .

Akhirnya penulis hanya bisa mendoakan dan memohon kepada Tuhan YME semoga bantuan dan kebaikan-kebaikan dari bapak / ibu dan berbagai pihak tersebut dibalas oleh Tuhan YME.

Akhir kata penulis sangat menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna oleh karena itu kritik serta saran yang membangun sangat penulis harapkan dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi diri pribadi penulis dan pihak lain yang membutuhkan.

Semarang, September 2007.

P e n u l i s

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Berlakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Sisitimatika Penulisan .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tanah-Tanah Adat.....	13
A . 1 . Pengertian Tanah Adat.....	13

A .2. Macam-Macam Tanah Adat .....	14
A .3. Tanah Adat Setelah UUPA.....	17
A. 4. Ketentuan-Ketentuan Konversi Tanah-Tanah Adat....	25
B. Tinjauan Umum Jual-Beli Tanah.....	33
B. 1. Pengertian Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	33
B.2.Pengertian Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Barat.....	35
B.3.Pengertian Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Nasional..	37
C. Prosedur Jual –Beli Tanah.....	39
C.1. Tanah Yang Belum Bersertipikat.....	39
C.2. Tanah Yang SudahBersertipikat.....	43
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses .....	53
Jual – Beli Tanah	
D.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	53
D.2. Macam-Macam PPAT .....	54
D.3. Dasar Hukum Pengaturan tentang PPAT.....	55
D.4. Tugas, Kewenangan Dan Kewajiban Pejabat .....	58
Pembuat Akta Tanah	
D.5. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	66
D.6. Sanksi - Sanksi Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	66
E. Fungsi Kepala Desa Dalam Pelaksanaan .....	67
Jual- Beli Tanah	
E.1. Sebelum Keluarnya UUPA.....	67
E.2.Sesudah Keluarnya UUPA.....	69

F. Kekuatan Hukum Akta PPAT .....	72
-----------------------------------	----

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Metode Pendekatan .....	79
B. Spesifikasi Penelitian.....	80
C. Lokasi Penelitian.....	81
D. Populasi Dan Metode Penentuan Sampel.....	81
E. Tehnik Pengumpulan Data.....	84
F. Analisis Data.....	87

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Kabupaten Bekasi.....	89
A.1. Sejarah Kabupaten Bekasi .....	89
A.2. Letak Geografis.....	90
A. 3. Luas Wilayah.....	90
A. 4. Gambaran Umum Kecamatan Tambun Selatan.....	91
A .4.1 . Desa Mekarsari.....	92
A .4.2 .Desa Jatimulya.....	93
A .5. Gambaran Umum Kecamatan Cikarang Barat.....	94
A .5. 1. Desa Telaga Murni.....	95
A .5.2 .Desa Telaga Asih.....	96
B. Gambaran Umum Responden.....	97
B.1. Jenis Kelamin Responden.....	97

B.2. Umur Responden.....	98
B.3. Mata Pencarian Responden.....	99
B.4. Pendidikan Responden.....	100
B.5. Jenis Perbuatan Hukum Responden.....	100
C. Alasan-Alasan Yang Menyebabkan Jual-Beli Tanah ..... Bekas Hak Milik (Adat) DiLakukan DiHadapan Kepala Desa	104
D. Tanggapan-Tanggapan Masyarakat Mengenai ..... Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat)	124
E. Masalah-Masalah Yang Timbul Dari Pelaksanaan..... Jual-Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat)	141
F. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Pelaksanaan Jual- ..... Beli Tanah Yang DiLaksanakan DiHadapan Kepala Desa	143
F.1. Penyelesaian Sengketa .....	149

## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	152
B. Saran - Saran.....	153

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN – LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 1 Jenis kelamin responden .....	97
Tabel 2 Umur responden .....	98
Tabel 3 Mata pencaharian responden .....	99
Tabel 4 Tingkat pendidikan responden .....	100
Tabel 5 Jenis perbuatan hukum di Desa Mekarsari, Jatimulya, ..... Telaga Murni dan Telaga Asih tahun 2007.	101
Tabel 6 Jenis perbuatan hukum responden.....	103
Tabel 7 Jumlah PPAT di Kabupaten Bekasi dari tahun 2000 s/d 2007	104
Tabel 8 Faktor-faktor penyebab pelaksanaan jual-beli tanah bekas ..... hak milik (adat) dilakukan melalui Kantor Desa	121
Tabel 9 Tanggapan-tanggapan masyarakat mengenai pelaksanaan..... jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa	125
Tabel 10 Daftar akta-akta pemindahan hak atas tanah bekas hak..... milik (adat) di Kecamatan Tambun Selatan dan Cikarang Barat tahun 2007	127
Tabel 11 Alasan-alasan masyarakat tidak mendaftarkan ..... pemindahan haknya di Kantor Pertanahan	137
Tabel 12 Daftar jumlah sertipikat dan luas bidang tanah di ..... Kecamatan Tambun Selatan dan Cikarang Barat tahun 2007	140

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan tidak berkeberatan untuk melakukan penelitian dari Kantor Kesatuan Bangsa Dan Perlindungan Masyarakat (KESBANG dan LINMAS) Pemerintah Kabupaten Bekasi Nomor : 070/176/Kesbang.Linmas, tanggal, 5 April 2007.
2. Surat Keterangan telah melakukan penelitian dari Kantor Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal, 23 Juli 2007.
3. Surat Keterangan telah melakukan penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Nomor : 200-301-32-.16-2007, tanggal, 22 Mei 2007.
4. Surat Keterangan telah melakukan penelitian dari Kantor PPAT Camat Tambun Selatan, Nomor : 420/298/Pem/07, tanggal, 25 April 2007.
5. Surat Keterangan telah melakukan penelitian dari Kantor PPAT Camat Cikarang Barat, Nomor : 070/173/Sekret/2007, tanggal, 17 April 2007.
6. Surat Keterangan telah melakukan penelitian dari Kantor Desa Mekarsari Nomor : 07/75/IV/2007, tanggal, 27 April 2007.
7. Surat Keterangan telah melakukan penelitian dari Kantor Desa Jatimulya Nomor : Ag.32/91/IV/2007, tanggal, 16 April 2007.
8. Surat Keterangan telah melakukan penelitian dari Kantor Desa Telaga Murni Nomor : 474/430/IV/2007, tanggal, 10 April 2007.
9. Surat Keterangan telah melakukan penelitian dari Kantor Desa Telaga Asih Nomor : 05/23/I/2007, tanggal, 26 April 2007.

- 10 Surat Keterangan telah melakukan penelitian dari Kantor PPAT Notaris MUHAMAD MUJAKI, SH di Bekasi, Nomor : 02/Not-PPAT/VII/2007, tanggal, 21 Juli 2007.
11. Akta Jual – Beli Tanah.
12. Tabel daftar desa dan kecamatan di Kabupaten Bekasi.
13. Peta wilayah Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun Selatan, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Mekarsari, Jatimulya dan Telaga Asih.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A . Latar Belakang**

Tanah yang merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Untuk hidup manusia perlu makan, makanan bersumber dari tanaman yang tumbuh di atas tanah.

Seiring perkembangan jaman, perekonomian tumbuh dengan pesatnya. Kawasan-kawasan industri, pusat-pusat perdagangan dan perkantoran tumbuh di mana-mana. Kawasan pemukiman juga tumbuh dan berkembang karena para pengusaha (industri), karyawan pabrik, pegawai kantor semuanya membutuhkan rumah sebagai tempat tinggalnya.

Tanah menjadi barang yang sangat berharga, manusia berusaha dengan sekuat tenaga untuk mendapatkannya. Kebutuhan akan tanah terus meningkat sedangkan luas tanah tetap sehingga harga tanah menjadi mahal.

Untuk mendapatkan tanah manusia melakukannya dengan segala cara yang akhirnya menimbulkan masalah.

Masalah-masalah tersebut menurut Ali Achmad Chomzah dilatar belakangi oleh antara lain<sup>1</sup> :

- a. Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau.
- b. Harga tanah yang meningkat dengan cepat..
- c. Kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya.
- d. Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan pemerintah.
- e. Masih adanya oknum-oknum pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat.
- f. Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materiil yang tidak wajar / menggunakan untuk kepentingan politik.

Selanjutnya Thomas Malithus (dalam abad 18) mengatakan<sup>2</sup> :

“Bahwa pada akhirnya tidak dapat dihindarkan lagi kemampuan tanah dalam menjamin kepentingan hidup manusia yang akan jauh berada dibawah kemampuan berkembangnya jumlah penduduk dimana dalam keadaan demikian timbul banyak masalah, antara lain : kelaparan, kepadatan penduduk dan peperangan.”

Siapapun membutuhkan dan memerlukan tanah untuk mewujudkan segala keinginan dan kepentingannya. Manusia membutuhkan tanah untuk mendirikan tempat tinggalnya, badan-badan usaha membutuhkan tanah untuk mendirikan pabrik dan kantor-kantor tempat usahanya serta Pemerintah membutuhkan tanah untuk mendirikan sekolah-sekolah, rumah sakit, jalan raya dan lain sebagainya.

---

<sup>1</sup> Ali Achmad Chomsah, *Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prestasi Pustaka Publishier, 2003), Hal. 9

<sup>2</sup> G. Kartasapoetra, dkk. *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah* (Jakarta : Bina Aksara, 1985), Hal. 2

Semua itu menurut John Salindeho dikenal sebagai suatu “Konflik Kebutuhan” yaitu dalam suatu areal yang sama bertumpu sekian banyak kepentingan dan keinginan.<sup>3</sup>

Kemampuan tanah untuk menjamin segala kebutuhan dan kepentingan manusia lama-kelamaan akan berkurang karena perbuatan manusia itu sendiri. Hutan-hutan digunduli, kekayaan alam dieksploitasi tanpa diremajakan kembali, menyebabkan alam menjadi rusak, tandus dan tidak berfungsi lagi.

Mengenai hal ini G. Kartasapoetra mengatakan yaitu hukum alam telah menentukan bahwa<sup>4</sup> :

- a. Keadaan tanah yang statis itu akan menjadi tumpukan manusia yang tahun demi tahun akan berkembang dengan pesat.
- b. Pendayagunaan tanah ditambah pengaruh-pengaruh alam akan menjadikan instabilitas kemampuan tanah tersebut.

Berdasarkan gambaran di atas menunjukkan bahwa betapa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia. Oleh karena itu tanah sebagai tumpuan masa depan, wajib dipelihara agar mendatangkan kesejahteraan bagi manusia. Agar tanah benar-benar bisa mendatangkan manfaat dan kesejahteraan bagi manusia (masyarakat Indonesia) maka perlu dikuasai oleh Negara.

---

<sup>3</sup> John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), Hal. 38

<sup>4</sup> G.Kartasapoetra, Loc.Cit.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang merupakan hukum dasar pendayagunaan tanah di sebutkan : ” Bumi dan Air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Menguasai oleh Negara bukan berarti menenyapkan/menghilangkan hak-hak kepemilikan atas tanah, akan tetapi mengatur dan mengawasi pemilik tanah agar tidak melakukan hal-hal sebagai berikut <sup>5</sup> :

- a.Mengeksploitasi tanah secara berlebihan.
- b.Menelantarkan tanah dalam jangka waktu yang lama.
- c.Melakukan penyerobotan tanah terhadap tanah yang bukan miliknya.

Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang ( UU ) No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi sebagai berikut :

Hak menguasai dari Negara yang di maksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

- a.mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b.Menentukan dan mengatur hubungan–hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c.Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air dan ruang angkasa.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh

---

<sup>5</sup> Arnis Bermawi, *Catatan Kuliah Hukum Agraria Universitas Borobudur* ,tidak dipublikasikan, Jakarta, Tahun 2002

wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah .

Peraturan Pemerintah yang dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah ( PP ) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah dan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Akta-akta tanah tersebut merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Adapun perbuatan hukum tertentu tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Jual – beli.
- b. Tukar – menukar.
- c. Hibah.
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (Inbreng).
- e. Pembagian hak bersama.
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- g. Pemberian Hak Tanggungan.
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Tanah merupakan barang yang bernilai ekonomis/ mudah diperjual-belikan. Untuk tanah –tanah bekas hak milik (adat) walaupun dari segi kekuatan hukum kepemilikan hak atas tanah masih kurang kuat dibandingkan tanah-tanah yang sudah bersertipikat akan tetapi tidak mengurangi orang/pihak lain untuk membeli tanah bekas hak milik adat .

Tanah bekas hak milik (adat) apabila akan diperjual-belikan melalui PPAT, PPAT akan mensyaratkan saksinya Kepala Desa. Hal ini berbeda dengan tanah-tanah yang sudah bersertipikat yaitu apabila akan diperjual-belikan saksinya tidak harus Kepala Desa akan tetapi cukup pegawai dari PPAT .

Setelah diberlakukanya Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah setiap peralihan hak atas tanah wajib dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang, baik tanah sudah bersertipikat maupun belum bersertipikat (tanah bekas hak milik (adat), karena Kantor Pertanahan mensyaratkan hanya akta jual-beli yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang saja yang dapat dipergunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah. Hal ini seperti tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data 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.

PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan bahwa ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ).
2. PPAT Sementara ( Camat atau Kepala Desa ).

### 3. PPAT Khusus ( Pejabat Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) ).

Masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat akta otentik berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang. Apabila disuatu daerah belum ada PPAT ataupun sudah ada PPAT-nya tapi jumlahnya belum cukup memadai untuk melayani kepentingan masyarakat dalam hal pembuatan akta-akta yang berhubungan dengan tanah, maka pemerintah menunjuk Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk melayani kepentingan masyarakat tersebut. Akta-akta tanah tersebut meliputi tanah-tanah yang belum bersertipikat ( bekas hak milik adat ) dan yang sudah bersertipikat.

Khusus untuk wilayah / daerah Kabupaten Bekasi, Jawa Barat walaupun menurut penulis jumlah PPAT yang ada sudah cukup memadai dan mampu untuk melayani kepentingan masyarakat dalam hal pembuatan akta-akta yang berhubungan dengan tanah akan tetapi Camat diseluruh wilayah Kecamatan yang ada di Kabupaten Bekasi masih ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) dalam praktek di Kabupaten Bekasi dalam hal penanda-tanganan akta jual-belinya oleh para pihak yang bersangkutan ( yaitu pihak penjual, pembeli dan para saksi ), dilaksanakan dihadapan Kepala Desa. Padahal menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat, Kepala Desa hanya berfungsi sebagai saksi dan bukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan gambaran di

atas maka penulis tertarik untuk mengkajinya lebih lanjut dalam penulisan tesis yang berjudul “Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat) Di Kabupaten Bekasi.”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian singkat dalam latar-belakang permasalahan tersebut maka permasalahan yang akan penulis bahas dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah yang menjadi alasan-alasan yang menyebabkan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi dilakukan dihadapan Kepala Desa?
2. Bagaimana tanggapan masyarakat mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi tersebut?
3. Apa masalah-masalah yang timbul dari pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi ?
4. Apa akibat hukumnya mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi yang dilakukan dihadapan Kepala Desa?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui alasan-alasan yang menyebabkan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi dilakukan dihadapan Kepala Desa.
2. Untuk mengetahui tanggapan masyarakat mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.
3. Untuk mengetahui masalah-masalah yang timbul dari pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi.
4. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari Penelitian ini adalah :

##### **a. Manfaat Teoritis**

Penelitian yang telah dilakukan diharapkan dapat menjadi sumbangan pengetahuan dalam bidang hukum khususnya Hukum Agraria terutama mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilakukan oleh Camat selaku PPAT Sementara sehingga dapat dipergunakan sebagai bahan masukan dalam penyempurnaan peraturan tersebut dimasa yang akan datang.

##### **b. Manfaat Praktis**

Hasil dari penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran serta dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya dibidang Pertanahan oleh para pihak terutama penentu kebijakan di bidang pertanahan.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian yang diperoleh kemudian dianalisa lalu dibuat dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Berisi tentang : Latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang : Tinjauan umum tanah-tanah adat yang menguraikan tentang pengertian tanah adat, macam-macam tanah adat dan tanah adat setelah UUPA, tinjauan umum jual-beli tanah yang menguraikan tentang pengertian jual-beli tanah menurut hukum adat, menurut hukum barat dan menurut hukum nasional. Uraian prosedur jual-beli tanah yang belum bersertipikat dan sudah bersertipikat.

Uraian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses jual-beli tanah yang menguraikan tentang pengertian PPAT, macam-macam PPAT, dasar hukum pengaturan PPAT, tugas, kewenangan dan kewajiban PPAT, wilayah kerja PPAT dan

sanksi-sanksi PPAT. Uraian fungsi Kepala Desa dalam pelaksanaan jual-beli tanah yang menguraikan tentang sebelum keluar UUPA dan sesudah keluarnya UUPA dan uraian kekuatan hukum akta PPAT.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Berisi tentang : Metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi dan metode penentuan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data dan analisis data.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berisi tentang : Gambaran umum daerah penelitian, uraian pembuatan akta jual-beli tanah bekas hak milik (adat) oleh Camat selaku PPAT yang menguraikan tentang penunjukan Camat selaku PPAT, proses pembuatan akta jual-beli menurut Kepala Desa dan Camat selaku PPAT Sementara, alasan-alasan yang menyebabkan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) dilakukan dihadapan Kepala Desa, tanggapan masyarakat mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi, masalah-masalah yang timbul dari pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi dan akibat hukum dari pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) tersebut.

### **BAB V : PENUTUP**

Berisi tentang : Kesimpulan dan saran yaitu kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan serta saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan yang didapat penulis dalam penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tanah – Tanah Adat**

##### **A.1. Pengertian Tanah Adat**

Tanah yang bersifat abadi mempunyai kedudukan khusus dalam hukum adat karena tanah merupakan salah satu sumber kehidupan bagi manusia. Tanah mempunyai kedudukan khusus/ penting dalam hukum adat karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat untuk mengubur dan tempat untuk berlindung bagi persekutuan dan roh leluhur persekutuan.<sup>6</sup>

Tanah adat adalah tanah milik yang tunduk dan diatur dalam hukum adat. Tanah-tanah adat di Indonesia tunduk kepada hukum adat yang tidak tertulis sehingga banyak yang belum terdaftar hak-haknya, kecuali tanah-tanah milik di Kota Yogyakarta (*Rijksblad* Yogyakarta Tahun 1926 No. 13), di dalam Kota Surakarta (*Rijksblad* Surakarta Tahun 1938 No. 14) dan tanah-tanah *Grant* di Sumatera Timur. Adanya pendaftaran tanah atas tanah-tanah hak milik Adat di Jawa, Bali, Lombok dan Madura oleh Kantor-kantor Landrente (Pajak Bumi) bukanlah pendaftaran hak akan tetapi hanya untuk pemungutan pajak bumi (*Fiscal Kadaster*).

---

<sup>6</sup> Suryo Wignjodipuro, *Pengantar & Asas Hukum Adat* (Jakarta : Raja Grafindo, 1990), Hal.23

Tanah-tanah Indonesia ada yang berstatus sebagai hak-hak asli adat dan ada yang berstatus ciptaan pemerintah contohnya tanah *agraris eigendom* berdasarkan ketentuan ayat 6 Pasal 51 I.S.

Tanah-tanah Indonesia tunduk pada hukum agraria adat sepanjang tidak diadakan ketentuan khusus untuk hak-hak tertentu, misalnya untuk *agrarisch eigendom* berlaku ketentuan dalam S.1872-117.<sup>7</sup>

Tanah-tanah Tionghoa yang dipunyai dengan *landerijen bezitrech* (hak yang dengan sendirinya diperoleh seorang Timur Asing pemegang hak usaha di atas tanah partikelir yang sewaktu-waktu dibeli kembali oleh pemerintah (Pasal 3 S.1913-702 setelah diubah dengan S.1926-421).<sup>8</sup> Tanah-tanah *landerijen bezitrecht* sebagian besar terletak di Karawang, Bekasi, Jakarta dan Tangerang dan dimiliki oleh orang-orang Tionghoa. Keistimewaan hak ini yaitu apabila jatuh ketangan orang Indonesia (asli) karena hukum statusnya menjadi hak milik.

## **A . 2 . Macam-Macam Tanah Adat**

Tanah adat terdiri dari :

### **a. Tanah Ulayat**

Tanah Ulayat menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) / Kepala Badan Pertanahan

---

<sup>7</sup> R.Subekti, *Pembinaan Hukum Nasional*, (Bandung : Alumni, 1975), Hal.54

<sup>8</sup> Soetojo M, *UUPA & Pelaksanaan Landerform*, (Jakarta : Staf Penguasa Perang Tertinggi, 1961), Hal.59

Nasional (Ka.BPN) No.5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.

Tanah Ulayat adalah tanah hak kepunyaan bersama dari suatu masyarakat hukum adat.<sup>9</sup>

Tanah bersama tersebut merupakan pemberian dari kekuatan gaib, tidak dipandang sebagai sesuatu yang diperoleh secara kebetulan/kekuatan daya upaya masyarakat adat tersebut.

Masyarakat hukum sebagai kesatuan dengan tanah yang didudukinya terdapat hubungan yang erat sekali yang bersumber pada pandangan yang bersifat religio magis. Hal ini menyebabkan masyarakat hukum memperoleh hak ulayat.

Hak ulayat adalah hak untuk menguasai, memanfaatkan, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan serta berburu binatang-binatang yang hidup di tanah tersebut.

---

<sup>9</sup> Oloan Sitorus, *Perbandingan Hukum Tanah*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), Hal.21

b. Tanah Perorangan

Tanah Perorangan ialah tanah yang dikuasai seorang warga persekutuan berdasarkan hak perorangan yang didapatkannya.<sup>10</sup>

Hak perorangan tersebut adalah hak untuk :

- a).mengumpulkan hasil-hasil hutan.
- b).memburu binatang liar.
- c).mengambil hasil dari pohon.
- d).membuka tanah.
- e).memelihara ikan di kolam.

Dengan melakukan perbuatan-perbuatan hukum di atas akan terjadi suatu hubungan perseorangan antara seorang warga persekutuan dengan masing-masing pohon, tanah-tanah dan kolam ikan. Agar tidak diambil oleh warga persekutuan yang lain pohon, tanah dan kolam ikan diberi tanda larangan yang *religio-magis*.

Seorang warga persekutuan berhak untuk membuka tanah, mengerjakan tanah secara terus-menerus dan menanam pohon diatas tanah tersebut sehingga ia memperoleh hak milik atas tanah. Hak milik ini hanya sampai masa 2 (dua) tahun

---

<sup>10</sup> Arnis Bermawi,Op.Cit.

panen. Hak milik artinya bahwa warga berhak sepenuhnya atas tanah, tapi ia wajib menghormati hak ulayat desanya, kepentingan-kepentingan orang lain yang memiliki tanah dan peraturan-peraturan adat lainnya. Apabila tanah tersebut ditinggalkan / tidak diurus oleh yang berkepentingan maka tanah tersebut akan dikuasai kembali oleh hak ulayat.

c. Tanah Gogol

Tanah Gogol adalah tanah desa yang dikuasai dengan maksud untuk digarap oleh orang-orang tertentu berdasarkan hak gogolan yang didapatkannya sedangkan Hak Gogolan yaitu hak seorang gogol atas apa yang dalam perundang-undangan Agraria dalam jaman Hindia Belanda dahulu disebut Komunal Desa.<sup>11</sup>

### **A . 3 . Tanah Adat Setelah UUPA**

Hak-hak penguasaan atas tanah terdiri dari :

a. Hak Ulayat

R.Roestandi Ardiwilaga dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia, cetakan kedua, halaman 23 menerangkan mengenai Hak Ulayat yaitu<sup>12</sup> :

“Hak Ulayat adalah hak dari persekutuan hukum adat untuk menggunakan dengan bekas tanah-tanah yang masih merupakan hutan belukar di dalam lingkungan wilayahnya

---

<sup>11</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta : Prestasi Pustaka Publishier, 2004),Hal.119

<sup>12</sup> Ibid, Hal. 30

guna kepentingan persekutuan hukum itu sendiri dan anggota-anggota atau guna kepentingan orang-orang luar, akan tetapi dengan ijinnya dan senantiasa membayar uang pengakuan (Recognitie) dalam pada itu persekutuan hukum adat tetap, campur-tangan secara keras atau tidak, juga atas tanah-tanah yang telah diusahakan orang-orang yang terletak di dalam lingkungan wilayahnya.”

Hubungan antara masyarakat hukum sebagai kesatuan dengan tanah yang didiaminya berjalan sangat erat sehingga masyarakat hukum memperoleh hak untuk menguasai, memanfaatkan, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah tersebut dan berburu binatang-binatang yang hidup di situ.

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa.<sup>13</sup>

Hak ulayat diistilahkan oleh van Vollenhoven dengan nama *beschikkingsrecht* yaitu menggambarkan tentang hubungan antara masyarakat hukum dan tanah itu sendiri.

*Beschikkingsrecht* sekarang diterjemahkan dengan nama hak ulayat. Dalam bahasa daerah dikenal dengan istilah wewengkon (Jawa), patuan (Ambon), ulayat (Minangkabau) dan limpo (Sulawesi Selatan) yang semuanya diartikan sebagai lingkungan

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, (Jakarta, D Jambatan, 2005), Hal. 185

kekuasaan, wilayah kekuasaan ataupun tanah yang merupakan wilayah yang dikuasai oleh masyarakat hukum.

Subyek dan Obyek hak ulayat yaitu :

#### 1. Subyek hak ulayat

Subyek hak ulayat adalah masyarakat hukum adat yang terdiri dari<sup>14</sup> :

##### a. Anggota masyarakat hukum adat

Anggota masyarakat hukum adat dapat mempergunakan hak pertuananya dalam arti memungut keuntungan dari tanah dengan ijin ketua adat.

##### b. Ketua adat.

Ketua adat berwenang untuk mengatur penguasaan dan penggunaan wilayah adat tersebut .

##### c. Para tetua adat.

Para tetua adat berwenang untuk mengatur penguasaan dan penggunaan wilayah adat tersebut.

#### 2. Obyek hak ulayat

Obyek hak ulayat adalah<sup>15</sup>:

---

<sup>14</sup> Oloan Sitorus, Op.Cit.

- a. tanah (daratan).
- b. Air (perairan, contoh : pantai dengan perairannya, danau dan kali (sungai)).
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon-pohon kayu bakar /pertukangan dll).
- d. Binatang liar yang hidup bebas dalam hutan.

*Beschikkingsrecht* (hak ulayat) berlaku ke dalam dan ke luar yaitu<sup>16</sup> :

- a. Berlaku ke dalam

Semua warga persekutuan bersama-sama sebagai satu keseluruhan melaksanakan hak ulayat dengan memetik hasil dari tanah, tumbuh-tumbuhan dan binatang yang hidup di atasnya.

- b. Berlaku keluar

Siapapun yang bukan termasuk warga masyarakat hukum pada prinsipnya tidak diperbolehkan turut menggarap tanah yang merupakan wilayah kekuasaan persekutuan yang bersangkutan, hanya dengan seijin persekutuan serta setelah membayar pancang, uang pemasukan (Aceh), mesi (Jawa) dan kemudian memberikan

---

<sup>15</sup> Bushar Muhamad, *Pokok-Pokok Hukum Adat* ( Jakarta : Pradnya Paramita, 2004),Hal. 105

<sup>16</sup> Ibid, Hal.104

ganti rugi, orang luar bukan warga persekutuan dapat memperoleh kesempatan untuk turut serta menggunakan tanah wilayah persekutuan atau masyarakat hukum.

Hubungan antara hak ulayat dan hak individu dalam keadaan mengembang dan mengempis tergantung pada intensitas ( penggarapan ) oleh individu, yaitu antara hak ulayat dan hak para warganya masing-masing (hak individu) terdapat hubungan timbal-balik yang saling mengisi, artinya lebih intensif hubungan antara individu warga persekutuan dengan tanahnya, maka semakin berkuranglah kekuatan berlakunya hak ulayat, sebaliknya hubungan individu dengan tanah tersebut makin lama semakin berkurang maka semakin kuatlah hak ulayat tersebut, sehingga tanah tersebut lama-kelamaan akan masuk kembali ke dalam kekuasaan hak ulayat persekutuan<sup>17</sup>.

Hak ulayat masyarakat mengandung hak kepunyaan bersama atas tanah bersama para anggota/ warganya, yang termasuk bidang hukum perdata dan mengandung tugas dan kewajiban mengelola, mengatur, memimpin penguasaan pemeliharaan, peruntukan dan penggunaanya, yang termasuk bidang hukum publik.<sup>18</sup>

#### b.Hak Perorangan

---

<sup>17</sup> Bushar Muhamad, Loc.Cit.

<sup>18</sup> Boedi Harsono, Op.Cit, Hal. 182

Hak perorangan adalah hak atas tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat hukum adat yang bersumber pada hak ulayat.<sup>19</sup>

Hak perorangan ini memberikan kewenangan untuk memakai, menguasai, menggunakan/mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah. Hak perorangan bersifat mutlak yaitu dibatasi oleh hak ulayat. Warga berhak atas tanah berdasarkan hak milik yang dimilikinya sebagai seorang warga pesekutuan. Hak milik artinya bahwa pemiliknya mempunyai kekuasaan penuh atas tanahnya. Hak yang lain selain hak milik atas tanah adalah hak milik terkekang yaitu apabila kepemilikan kekuasaan atas tanah dibatasi oleh hak pertunaan desa. Kalau hak pertunaan desa masih kuat hak milik tidak akan berpindah ke orang lain. Jika hak pertunaan melemah hak milik atas tanah setelah wafatnya pemilik dengan sendirinya jatuh ke ahli warisnya. Hal ini dapat dicabut jika pemilik dan anggota keluarganya meninggalkan desa tersebut.

### c. Hak Gogolan

Hak Gogolan adalah hak seorang gogol atas apa yang dalam perundang-undangan Agraria pada Zaman Hindia Belanda dahulu disebut Komunal Desa.<sup>1</sup>

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, Loc.Cit.

Hak gogolan disebut juga hak sanggao atau hak pekulen yang dianggap sebagai tanah desa.

Hak Gogolan terdiri dari :

a). Hak gogolan yang bersifat tetap

Hak gogolan yang bersifat tetap adalah jika para gogol secara terus-menerus mempunyai tanah gogolan yang sama dan apabila para gogol tersebut meninggal dunia dapat diwariskan ke ahli warisnya.

Hak gogolan dapat dikatakan bersifat tetap dengan memenuhi 2 (dua) unsur yaitu :

- a. Tanah yang dikuasainya tetap pada tanah yang sama (tidak berganti-ganti).
- b. Apabila si-gogol meninggal dunia, hak gogolnya dilanjutkan oleh salah seorang ahli warisnya, jika tidak ada ahli warisnya maka jandanya.

b). Hak gogolan yang bersifat tidak tetap

Hak gogolan yang bersifat tidak tetap adalah jika para gogol tidak terus-menerus memegang tanah gogolan yang sama dan jika si-gogol mati hak gogolan kembali ke desa.

---

<sup>1</sup>Ali Achmad Chomzah, Op.Cit.

Hak gogolan yang bersifat tidak tetap harus memenuhi 2 (dua) unsur yaitu :

- a. Tanah yang digarap/dikuasai berganti-ganti.
- b. Apabila gogol mati, tanah gogolan tidak dapat diwariskan ke ahli warisnya.

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agraria dan Menteri Dalam Negeri tanggal, 14 Mei 1965 Nomor : -, khususnya diktum ketiga hak gogolan dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu :

1. Atok Sirah Gilir Galeng

Atok Sirah Gilir Galeng adalah gogolan dimana hak menggarap/menguasai tanah tersebut bersifat turun-temurun, tetapi tanah yang digarap/dikuasai berganti-ganti.

2. Gogol Musiman/Glebangan

Gogol Musiman/Glebangan adalah hak gogolan dimana hak menggarap hanya sebagian dari para gogol untuk jangka waktu tertentu dan berganti bagian yang lain selama waktu yang sama.

3. Gogol Gilir Mati

Gogol Gilir Mati adalah hak gogol dimana tanah yang digarap tetap, tetapi jika si-gogol mati tanah yang digarap

diserahkan kembali kepada magang gogol yang kedudukanya tertinggi.

#### **A . 4 . Ketentuan – Ketentuan Konversi Tanah - Tanah Adat**

Ketentuan-ketentuan konversi tanah-tanah adat adalah sebagai berikut :

##### **1. Tanah Adat**

Tanah-tanah adat setelah UUPA akan dikonversi menjadi hak milik. Tanah-tanah yang tunduk dengan hukum adat yang merupakan tanah-tanah Bekas Hak Indonesia yang sifatnya turun-temurun seperti tanah Yasan, Andarbeni, Grant Sultan dan sebagainya yang pemiliknya pada saat berlakunya UUPA adalah Warga Negara Indonesia dikonversi menjadi hak milik.<sup>2</sup>

Konversi adalah perubahan hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut UUPA.<sup>3</sup>

Permohonan konversi untuk hak Indonesia atas tanah waktunya tidak terbatas (tidak seperti pelaksanaan konversi hak barat yang waktunya terbatas yaitu akan berakhir pada tanggal 24 September 1980).

##### **2. Tanah Perorangan**

---

<sup>2</sup> Ibid, Hal.84

<sup>3</sup> Ibid, Hal.80

Tanah perorangan digarap oleh warga persekutuan. Warga persekutuan berhak untuk mengerjakan, mengolah dan menanam pohon-pohon di tanah tersebut secara terus-menerus. Hak milik dari seorang warga persekutuan yang membuka dan mengerjakan tanah berarti warga berhak sepenuhnya atas tanah, akan tetapi dengan syarat wajib menghormati<sup>23</sup> :

- a). Hak ulayat desanya.
- b). Kepentingan-kepentingan orang lain yang memiliki tanah.
- c). Peraturan-peraturan adat seperti kewajiban memberi ijin ternak orang lain masuk ke dalam tanah pertaniannya selama tanah tersebut tidak dipergunakan dan dipagari.

Hak milik atas tanah ini artinya bahwa pemiliknya berkuasa penuh atas tanahnya.

Tanah perorangan contohnya<sup>24</sup> :

- a. Tanah-tanah dengan hak milik yang disebut dengan hak yasan.

Hak yasan berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi Pasal II ayat (1) UUPA dikonversi menjadi hak milik sebagaimana tercantum dalam Pasal 28 UUPA tersebut.

- b. Hak milik terkekang/terbatas atas tanah

Hak milik terkekang / terbatas atas tanah adalah apabila pemilikan kekuasaan atas tanah dibatasi oleh hak pertuanan desa (di Jawa-Tengah disebut sawah pekulen). Berdasarkan

---

<sup>23</sup>Bushar Muhamad, Op.Cit, Hal. 108

<sup>24</sup>Bushar Muhamad Loc.Cit.

ketentuan-ketentuan konversi Pasal VII UUPA hak ini dikonversi menjadi hak pakai sebagaimana tercantum dalam Pasal 41 (1) UUPA tersebut dan apabila hak pertuanan sudah sangat lemah maka hak milik atas tanah setelah wafatnya pemilik dengan sendirinya jatuh ke ahli warisnya sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi dalam Pasal VII UUPA hak pakai tersebut menjelma menjadi hak milik sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 (1) UUPA tersebut.

c. Tanah Bengkok

Tanah bengkok adalah tanah-tanah yang dimiliki oleh Kepala Persekutuan / Pejabat Pembesar Desa baik semasa masih aktif menjabat ataupun setelah pensiun dari jabatannya. Berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi dalam Pasal VI UUPA hak ini dikonversi menjadi hak pakai sebagaimana tercantum dalam pasal 41 (1) UUPA tersebut.

3. Tanah Gogol

Tanah gogol digarap oleh orang-orang tertentu berdasarkan hak gogolan yang didapatkannya. Hak gogolan ada 2 (dua) macam sebagaimana yang sudah disebutkan di atas yaitu hak gogolan yang bersifat tetap dan yang bersifat tidak tetap.

Hak gogolan yang bersifat tetap sejak tanggal, 24 Nopember 1960 dikonversi menjadi hak milik sehingga hak tersebut tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

Hak gogolan yang bersifat tidak tetap dikonversi menjadi hak pakai.

Hal ini berdasarkan Pasal VII UUPA yaitu :

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 ayat 1.
- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat 1, yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.
- (3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agraria adalah yang memutuskan.

Konversi tanah dari hak-hak bekas hak adat sampai sekarang belum ada peraturan pelaksanaannya, namun demikian bahwa tanah-tanah bekas hak adat ini tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari UUPA.<sup>25</sup>

Hal ini seperti tercantum dalam Pasal 56 UUPA yaitu :

“ Selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat 1 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah

---

<sup>25</sup>Soedarhyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* ( Jakarta : Sinar Grafika,2001 )Hal.60

ketentuan –ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak–hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

Pasal 50 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang, selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA disebutkan bahwa :

(1). Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

(2). Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik adat adalah hak perseorangan yang paling kuat karena pemegangnya memiliki wewenang yang luas terhadap tanahnya dan diharuskan memperhatikan hak ulayat sepanjang masih ada, memperhatikan ketentuan-ketentuan adat dan peraturan-peraturan lainnya.

Tanah-tanah yang mempunyai surat-surat pajak bumi atau tanah-tanah Verponding Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 dapat dianggap sebagai bukti hak yang dapat dikonversi menjadi hak milik.

Surat keterangan dan surat jual-beli yang dibuat di bawah-tangan dan dilegalisir oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Kepala Kecamatan (Camat) dapat dianggap sebagai tanda bukti hak.

Hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah Jo. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.26 / DDA / 1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, yaitu :

Pertama : Menegaskan bahwa yang dianggap sebagai tanda bukti hak dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria No. 2 Tahun 1962 adalah sebagai berikut :

- a. Di daerah-daerah di mana sebelum tanggal, 24 September 1960 sudah di pungut pajak (hasil) bumi (*Landrete*) atau *Verponding Indonesia*.
  - 1). Surat pajak (hasil) bumi atau *Verponding Indonesia* yang dikeluarkan sebelum tanggal, 24 September 1960 dan saat mulai diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 terjadi pemindahan hak (jual-beli, hibah dan tukar-menukar) maka selain pajak yang diatas, wajib disertakan juga surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar-menukar yang sah (dibuat dihadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa / Adat yang bersangkutan).
  - 2). Surat keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban - kewajiban yang disebut dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak .
- b. Di daerah-daerah di mana sampai tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak (hasil) bumi (*Landrete*) atau *Verponding Indonesia*.

- 1). Surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar - menukar yang dibuat dihadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa / Adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 di daerah tersebut.
- 2). Surat Keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu ialah yang menerima hak.

Kedua : Menginstruksikan kepada :

- a. Para Kepala Kantor Pendaftaran tanah agar permohonan penegasan konversi dan pendaftaran haknya bukan saja diumumkan di Kantor Kepala Desa dan Asisten Wedana (Camat) yang bersangkutan menurut ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962, tetapi diberitahukan juga kepada Kepala Agraria Daerah yang bersangkutan.
- b. Para Kepala Agraria Daerah agar memberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam waktu 2 (dua) bulan setelah dimulai berlakunya jangka waktu pengumuman tersebut pada sub a di atas jika keberatan terhadap permohonan penegasan konversi dan pendaftaran haknya itu disertai alasan-alasan atau menyampaikan pertimbangan yang dianggap perlu.
- c. Para Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk dalam hal tersebut ad. b menagguhkan pembukuan hak yang bersangkutan sampai dicapainya persesuaian pendapat dengan Kepala Daerah. Jika soalnya tidak dapat diselesaikan pada tingkat Kabupaten Kotamadya maka hendaknya diajukan kepada atasan Gubernur Kepala Daerah untuk mendapatkan keputusan.
- d. Para pejabat yang bersangkutan agar permohonan-permohonan pengakuan hak yang belum sampai tahap pengumuman yang dimaksudkan dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 untuk selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 jika ternyata sudah ada tanda bukti haknya yang disebutkan dalam diktum pertama di atas.

Ketiga : Menegaskan bahwa karena telah diselesaikan pengumuman sesuai dengan maksud Pasal 18 PP No.10 Tahun 1961 maka untuk membukukan hak-hak yang sudah dikeluarkan surat keputusan pengakuan haknya menurut ketentuan Pasal 7 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 tidak perlu diadakan pengumuman lagi oleh Kepala Kantor Pendaftaran yang bersangkutan.

Tanah-tanah yang sudah ada tanda bukti yang berupa petuk C, Verponding Indonesia (V.I) dan dengan memperhatikan kewarganegaraan pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 dapat langsung dimohonkan konversinya di Kantor Pertanahan, apabila tidak ada tanda buktinya oleh Kantor Pertanahan berdasarkan penelitian dari Panitia A diterbitkan Surat Keputusan (SK) mengenai pengakuan/penegasan haknya.

Tanah milik adat yang berasal dari pembukaan tanah yang biasa dilakukan oleh perorangan yaitu tanah Yasan. Adapun yang dimaksud dengan tanah bekas hak milik (adat) dalam penelitian ini adalah tanah-tanah yang belum bersertipikat (belum pernah dibuatkan sertipikat tanah) dan di wilayah Kabupaten Bekasi dikenal dengan nama / istilah *Tanah Leter C / Tanah Girik*.

## **B. Tinjauan Umum Jual – Beli Tanah**

## **B . 1. Pengertian Jual - Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

Pemindahan hak atas tanah dari satu pihak kepihak lain dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu : jual-beli, hibah, waris, tukar- menukar dan lelang. Perbuatan hukum yang banyak dilakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah jual-beli. Jual-beli tanah merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli pada saat mana pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada penjual.<sup>26</sup>

Perkataan jual-beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.<sup>27</sup>

Jual-beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran dimana penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijualnya dan berhak menerima pembayaran dari pembeli dan pembeli berkewajiban menyerahkan pembayaran (uang) dan berhak menerima barangnya.<sup>28</sup>

Hak milik atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli setelah jual-beli tanah dilaksanakan. Pembeli telah menjadi pemilik yang baru. Jual-beli tanah menurut hukum adat bersifat “Kontan dan Tunai” pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan

---

<sup>26</sup> Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak atas Tanah Dan Pemindahanya* (Semarang :FH UNDIP,1993),Hal.III

<sup>27</sup> Soedharyo Soimin, Op.Cit. Hal. 8

<sup>28</sup> Soedharyo Soimin, Loc.Cit.

pada saat yang bersamaan.<sup>29</sup> Apabila pembayaran tanahnya belum lunas maka sisa pembayarannya dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual. Hutang tersebut dibuatkan perjanjian tersendiri yaitu perjanjian hutang-piutang. Hal ini tidak ada hubungannya dengan jual-beli tanah tersebut sehingga kalau pembeli tidak bisa melunasi hutangnya kepada penjual maka penjual tidak bisa menuntut pembatalan jual-beli tanahnya.

Jual-beli tanah dalam hukum adat dilakukan dihadapan Kepala Desa yang merupakan Kepala Adat yang bertindak sebagai saksi yang menjamin bahwa jual-beli tersebut tidak bertentangan dengan hukum adat yang berlaku dan jual-beli menjadi terang serta pembeli akan mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang baru sekaligus akan mendapat perlindungan hukum apabila ada gugatan dari pihak lain. Jual-beli tanah tersebut diikuti dengan dibuatnya surat pernyataan dari penjual bahwa penjual telah menjual tanahnya kepada pembeli sekaligus menerima uang pembayarannya dan sejak sekarang bukan lagi menjadi pemilik tanah yang diperjual-belikan tersebut.

## **B . 2 . Pengertian Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Barat**

Jual-beli Tanah menurut Hukum Barat definisinya terdapat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH

---

<sup>29</sup>Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : Rajawali Press, 1991 ), Hal.16.

Perdata) yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Selanjutnya dalam pasal berikutnya yaitu Pasal 1458 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Jual-beli dianggap telah terjadi 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.”

Kedua pasal tersebut mengandung pengertian bahwa penjual dan pembeli masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yaitu penjual berkewajiban menyerahkan barang ( tanah) dan pembeli berkewajiban membayar atas barang tersebut kepada penjual.

Jual-beli menurut Hukum Perdata menganut sistem perjanjian yang bersifat *Obligatoir* yaitu bahwa perjanjian jual-beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Jual-beli menurut hukum perdata ini belum memindahkan

hak milik, hak milik baru berpindah dengan dilakukan *Levering* atau penyerahan.<sup>30</sup>

Jual-beli dianggap telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat mengenai benda (tanah) dan harganya. Hak atas tanah belumlah beralih walaupun harganya sudah dibayar dan tanahnya sudah diserahkan kepada pembeli, Hak atas tanah baru beralih kepada pembeli jika sudah dilakukan penyerahan Yuridis (*Yuridische Levering*) yaitu dengan pembuatan akta dihadapan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings-Ambtenaar*.<sup>31</sup> Menurut *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) pendaftaran akta-akta tersebut dilakukan oleh pejabat *Overschrijving* (Pejabat Balik Nama).

Beralihnya hak milik atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta *Overschrijvings Ambtenaar*. Perbuatan hukumnya disebut dengan “Balik Nama (*Overschrijving*). Aktanya disebut “Akta Balik Nama” serta pejabatnya disebut dengan nama “Pejabat Balik Nama.”

### **B.3. Pengertian Jual - Beli Tanah Menurut Hukum Nasional**

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur secara khusus mengenai apa yang dimaksud dengan jual-beli.

---

<sup>30</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), Hal.11

<sup>31</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia , Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya* (Jakarta : DJambatan, 2003), Hal.77

Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa : “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat...” sehingga dapat diartikan bahwa sistem dan azas yang dipakai dalam hukum tanah adalah sistem dan azas hukum tanah adat. Hukum Adat yang dimaksud dalam UUPA adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yang sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan yang berazaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan (Seminar Hukum Adat dan Pembangunan Hukum Nasional, Lembaga Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Yogyakarta, 1975).<sup>32</sup> Selanjutnya Boedi Harsono mengatakan<sup>33</sup> : bahwa dalam penggunaannya sebagai pelengkap hukum yang tertulis norma-norma hukum adat menurut Pasal 5 UUPA juga akan mengalami pemurnian atau “*Saneering*” dari unsur-unsurnya yang tidak asli. Dalam pembentukan Hukum Tanah Nasional yang digunakan sebagai bahan utama adalah konsepsi dan asas-asasnya.

Jual-beli tanah menurut UUPA merupakan tindakan hukum berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) dari penjual kepada pembeli yang diikuti secara bersamaan pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual-beli yang

---

<sup>32</sup> Ibid, Hal.179

<sup>33</sup> Ibid, Hal.180

menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk di dalam Hukum Agraria atau Hukum Tanah.

Beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dibuatkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta ini baru sebatas mengikat pihak penjual dan pembeli, untuk dapat mengikat pihak ketiga peralihan hak tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan cara-cara / prosedur yang telah ditetapkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pelaksanaannya dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) / Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka.BPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta peralihan hak dibuat oleh PPAT yang berwenang, kalau dibuat oleh PPAT yang tidak berwenang menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, maka akta yang dibuatnya tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak.

Penjual dan pembeli tidak akan mendapatkan sanksi hukum apapun walaupun tidak membuat akta peralihan hak dihadapan PPAT

akan tetapi khusus untuk pembeli akan mengalami kesulitan dikemudian hari yaitu<sup>34</sup>:

1. Pembeli akan mengalami kesulitan untuk membuktikan hak atas tanah yang telah dibelinya.
2. Dengan tidak adanya akta PPAT pembeli tidak akan mendapatkan izin pemindahan haknya dari instansi yang berwenang (Kantor Pertanahan).

## **C. Prosedur Jual - Beli Tanah**

### **C . 1 . Tanah Yang Belum Bersertipikat**

Tanah menurut bukti kepemilikanya dibedakan menjadi dua yaitu tanah yang sudah bersertipikat dan yang belum bersertipikat.

Tanah yang belum bersertipikat ialah tanah bekas hak milik (adat) yang belum mempunyai sertipikat tanah. Penjual dan pembeli bersama-sama akan menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang apabila akan menjual bidang tanah yang belum bersertipikat tersebut. Penjual datang ke PPAT dengan membawa dokumen/surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanahnya.

---

<sup>34</sup> Arnis Bermawi, Op.Cit.

Proses/tahapan-tahapan pembuatan akta jual-beli adalah sebagai berikut<sup>35</sup>:

1. Persiapan

Sebelum dibuat akta jual-beli :

- 1). Penyerahan dokumen oleh penjual kepada PPAT terdiri dari :
  - a. Pethuk Pajak Bumi tahun 1960 atau foto-copy C. Induk Desa.
  - b. Akta peralihan hak atas tanah dari tahun 1960 sampai sekarang.
  - c. Surat keterangan tidak sengketa dari Kepala Desa.
  - d. Surat pernyataan dari penjual bahwa tanahnya sudah dijual.
  - e. KTP suami-istri, kartu keluarga dan surat nikah penjual.
  - f. KTP pembeli dan para saksi (diserahkan oleh masing-masing pembeli dan para saksi).
  - g. Bukti pembayaran lunas PPH.
  - h. Bukti pembayaran lunas BPHTB (diserahkan oleh pembeli).
  - i. Bukti pembayaran lunas PBB tahun terakhir.

2). PPAT meneliti kelengkapan

Dokumen / surat-surat tanah yang diserahkan kepada PPAT diteliti kebenarannya oleh PPAT.

2. Pelaksanaan pembuatan akta jual-beli

Penanda-tanganan akta jual-beli dilaksanakan setelah para, penjual, pembeli atau penerima kuasanya (apabila dikuasakan dengan menunjukan surat kuasa secara tertulis) hadir dihadapan PPAT.

---

<sup>35</sup> Arnis Bermawi Loc.Cit.

Penanda-tanganan akta dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menyaksikan, membenarkan dan menguatkan bahwa telah terjadi jual-beli tanah. Saksinya yaitu Kepala Desa dan satu orang perangkat desa (Sekretaris Desa). Saksi Kepala Desa sifatnya wajib karena tanahnya belum bersertipikat.

PPAT wajib membacakan dan menjelaskan isi akta jual-beli kepada para penghadap. Hal tersebut seperti tercantum dalam Pasal 101 PMNA / Ka.BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- (1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 ( dua ) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya dalam Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa :

”Akta PPAT harus dibacakan / dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 ( dua ) orang saksi sebelum ditanda-tangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

Pembacaan akta dan penjelasan isinya wajib dilakukan oleh PPAT agar para penghadap benar-benar mengerti dan memahami apa yang diperjanjikan dalam jual-beli. Calon pembeli bidang tanah harus membuat surat pernyataan yang isinya seperti tercantum dalam Pasal 99 PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- (1) Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :
  - a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee (guntai)* menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.
  - c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *landreform*.
  - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

(2) PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Akta jual-beli dibuat rangkap empat, lembar pertama dan kedua bermaterai berisi tanda-tangan penjual, pembeli, para saksi dan PPAT. Lembar pertama untuk arsip PPAT, lembar kedua untuk pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, lembar ketiga dan keempat yang berisi tanda-tangan PPAT-nya saja diberikan sebagai salinan kepada pembeli. Akta Jual-beli lembar keempat untuk permohonan ijin pemindahan hak (apabila diperlukan ijin pemindahan hak) di Kantor Pertanahan.

## **C . 2 . Tanah Yang Sudah Bersertipikat**

Tanah yang sudah bersertipikat artinya sudah mempunyai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat yaitu sertipikat (sertipikat tanah). Pemilik akan memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat sebab sertipikat menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yaitu kepastian tentang data fisik yang meliputi : letak, batas, luas dan ada/tidak bangunan di atasnya, serta kepastian data yuridis yang meliputi status tanah, siapa pemiliknya dan ada/tidak beban-beban di atas tanah tersebut.

Pelaksanaan jual-beli tanah yang sudah bersertipikat di lakukan dihadapan PPAT yang berwenang.

Proses pembuatan akta jual-beli oleh PPAT adalah sbb<sup>36</sup>:

#### 1. Persiapan

Sebelum dibuat Akta Jual-Beli

- 1). Penyerahan dokumen oleh penjual kepada PPAT terdiri dari:
  - a. Asli sertipikat tanah.
  - b. Surat nikah, Kartu Keluarga dan KTP suami-istri.
  - c. Bukti pembayaran lunas PPH
  - d. Bukti pembayaran lunas PBB tahun terakhir.
  - e. Bukti pembayaran lunas BPHTB.
  - f. KTP pembeli.  
(khusus untuk huruf e dan f diserahkan oleh pembeli).

- 2). a. PPAT meneliti kelengkapan dokumen

Dokumen/surat-surat tanah yang diserahkan kepada PPAT diteliti kebenarannya oleh PPAT.

- b. PPAT mencocokkan data sertipikat

PPAT melakukan pengecekan sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Sertipikat asli dicocokkan dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Apabila data-data yang terdapat didalam Sertipikat sama dengan data-data yang terdapat dalam Buku Tanah maka sertipikat tersebut asli artinya memang benar yang

---

<sup>36</sup> Arnis Bermawi, Loc.Cit

dibuat oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan. Sertipikat yang dinyatakan tidak bermasalah oleh Kepala Kantor Kantor Pertanahan / Pejabat yang ditunjuk diberi cap / tulisan “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” dan di Buku Tanahnya dicantumkan tanggal dan nama PPAT yang melakukan pengecekan. Hal ini sesuai dengan Pasal 97 ayat (1),(3) dan (4) PMNA / Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
- (3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat :

“ Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- (4) Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat” PPAT...( nama PPAT yang bersangkutan ) telah minta pengecekan sertipikat “ kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

## 2. Pembayaran Pajak

Para pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak-pajak yang telah ditentukan yaitu :

### a. Penjual

Pajak-pajak yang wajib dibayar oleh penjual yaitu :

#### a). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) harus dibayar oleh penjual pada waktu pengurusan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) sebab Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mensyaratkan Pajak Bumi Dan Bangunan yang terutang (belum dibayar) berikut denda-dendanya (kalau ada) sampai 5 (lima) tahun terakhir harus dibayar lunas terlebih dahulu.

#### b). Pajak penjualan (pengalihan hak atas tanah) yang besarnya sesuai dengan rumus yang telah ditentukan yaitu:

Rumus :  $5 \% \times$  (jumlah yang paling besar antara jumlah nilai transaksi jual-beli dengan jumlah yang tercantum dalam Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)).

Pajak ini wajib dibayar oleh Penjual apabila transaksi jual-belinya di atas Rp 60.000.000,00 (enampuluh juta rupiah). Hal ini berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia No.48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan / atau Bangunan yaitu :

Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan pajak penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat ( 1 ) dan Pasal 3 ayat ( 1 ) adalah :

- a. Orang pribadi yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan / bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat ( 2 ) huruf a dan b yang jumlah brutonya kurang dari Rp 60.000.000,00 ( enampuluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah.
  - a. Orang pribadi yang menerima / memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan kepada pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat ( 2 ) huruf c .
  - b. Orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan sehubungan dengan hibah yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan / atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan.
  - c. Pengalihan hak atas tanah dan / bangunan sehubungan dengan warisan.

Pajak-pajak tersebut harus dibayar oleh penjual sebelum penanda-tanganan akta jual-belinya dilaksanakan.

b. Pembeli

Pembeli diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang besarnya sesuai dengan rumus yang telah ditentukan yaitu :

Rumus :  $5 \% \times ( \text{jumlah yang paling besar antara nilai transaksi jual-beli dengan Nilai Jual Obyek Tanah (NJOP) } ) - ( \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yaitu sebesar Rp 30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah) } ) .$

Hal ini berdasarkan Pasal 7 dan 8 Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yaitu :

Pasal 7

- (1) Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 30.000.000,00.
- (2) Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 8

- (1) Nilai perolehan objek pajak kena pajak adalah nilai perolehan objek pajak dikurangi dengan nilai perolehan objek tidak kena pajak.

- (2) Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan nilai perolehan objek pajak kena pajak.

Pajak ini harus dibayar sebelum pelaksanaan penanda-tanganan akta jual-beli.

### 3. Penanda-tanganan akta jual beli

Proses penanda-tanganan akta jual-beli tanah yang sudah bersertipikat sama dengan proses penanda-tanganan akta jual-beli tanah yang belum bersertipikat yang telah disebutkan di atas.

Penanda-tanganan akta jual-beli dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi yaitu karyawan PPAT.

Akta jual-beli berisi subyek dan obyek jual-beli.

Subyek dan obyek dari jual-beli tanah adalah sbb :

#### 1. Subyek jual-beli tanah

Subyek dari jual-beli yaitu para pihak yang berkepentingan dalam jual-beli yang terdiri dari penjual dan pembeli.

##### 1). Penjual

Penjual boleh menjual tanah miliknya dengan syarat bahwa penjual tersebut berhak dan berwenang untuk menjual tanahnya.

Hak dan wewenang penjual adalah sebagai berikut :

##### a). Hak Penjual

Penjual berhak untuk menjual atas bidang tanah apabila penjual tersebut benar-benar sebagai pemegang hak atas tanah yang sah. Apabila pemegang hak atas tanah hanya 1 (satu) orang maka hanya orang tersebut yang berhak untuk menjual bidang tanah dan apabila pemegang hak atas tanah terdiri dari 2 (dua) orang atau lebih maka 2 (dua) orang atau yang lainnya secara bersama-sama yang berhak menjual bidang tanah tersebut.

b). Wewenang Penjual

Penjual berwenang untuk menjual tanah miliknya dengan syarat :

- a. Cakap (cukup umur untuk melakukan tindakan hukum).
- b. Tidak terikat dalam suatu perkawinan yang sah menurut undang-undang (kalau sudah menikah boleh menjual tetapi harus dengan persetujuan suami/isteri).

Penjual berhak dan berwenang untuk menjual tanah miliknya akan tetapi apabila tanahnya dalam keadaan sengketa baik mengenai batas-batasnya maupun surat-suratnya maka tanah tersebut tidak boleh diperjual-belikan.

2). Pembeli

Hak pembeli

Pembeli mempunyai hak untuk membeli atas bidang tanah akan tetapi tidak semua pembeli berhak untuk menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah-tanah dengan hak milik hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Badan hukum tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik kecuali badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah seperti yang tercantum dalam Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yaitu :

Badan-badan hukum yang disebut di bawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut BankNegara).
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran-Negara Tahun 1958 No.139).
- c. Badan - badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

## 2. Obyek jual-beli tanah

Obyek dari jual-beli tanah adalah tanah-tanah seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu :

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan

kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Tanah-tanah tersebut ada yang bersertipikat dan ada yang belum bersertipikat. Tanah yang sudah bersertipikat adalah tanah-tanah yang sudah mempunyai hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang dapat dialihkan ke pihak lain melalui perbuatan hukum jual-beli tanah sedangkan yang tidak dapat dialihkan ke pihak lain melalui perbuatan hukum jual-beli tanah adalah tanah-tanah dengan Hak Pakai atas tanah Negara untuk kepentingan umum, Tanah Negara ( dengan pemberian ganti rugi ke penggarap) dan tanah Wakaf.

Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah-tanah yang belum mempunyai hak atas tanah dalam hal ini tanah bekas hak milik (adat) yang bukti kepemilikannya baru pethuk pajak dan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang lain yang dianggap sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang : Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah, yang isinya telah disebutkan di atas.

## **D. Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Dalam Proses Jual - Beli Tanah**

### **D.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 1 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan :

''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.''

Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.<sup>37</sup>

Akta jual-beli tanah yang dapat dipergunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah adalah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Hal ini tercantum dalam Pasal

---

<sup>37</sup>Boedi Harsono, Op. Cit. Hal. 436

37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

- (1) 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 pemindahank hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta-akta yang tidak dibuat oleh PPAT dalam keadaan dan syarat-syarat tertentu dapat dipergunakan untuk pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Hal ini berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

## **D.2. Macam-Macam PPAT**

Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu :

1. 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.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

3. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

### **D.3. Dasar Hukum Pengaturan Tentang PPAT**

Peraturan tentang PPAT terdapat dalam PP No. 37 Tahun 1998. Menurut pasal 1 angka 1 peraturan tersebut 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.

PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik di daerah tertentu berdasarkan kewenangannya, apabila membuat akta-akta diluar daerah kewenangannya, akta-akta yang dibuatnya menjadi tidak otentik lagi.

Pasal 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan bahwa :

”Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Akta pemindahan hak atas tanah kecuali pemindahan hak melalui lelang harus dibuat oleh PPAT yang berwenang karena hanya

akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang yang dapat dipergunakan untuk pendaftaran hak di Kantor Pertanahan.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

”Setiap 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.”

Selanjutnya dalam Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa :

”Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus :

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas *resiprositas* sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.”

Camat dan Kepala Desa dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara dengan syarat-syarat khusus. Penunjukan Camat dan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara harus memperhitungkan formasi dan kebutuhan suatu daerah / wilayah terhadap keberadaan PPAT. Pasal 7 PMNA. / Ka.BPN No. 4 Tahun 1999 tentang

Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan :

”Camat yang wilayah kerjanya berada di daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Surat Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanda-tangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran III.

Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai Camat kepada Kepala Kantor Wilayah melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan salinan atau foto-copy keputusan pengangkatan tersebut.

Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar wilayah desa tersebut.”

Camat dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara jika di suatu daerah belum cukup terdapat PPAT, apabila sudah cukup PPAT, kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara tidak akan diberikan kepada Camat periode berikutnya.

Hal ini berdasarkan Pasal 3 ayat (4) PMNA / Ka.BPN No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu : Dalam hal terjadi penggantian Camat di daerah kerja PPAT sebagaimana dimaksud ayat (1), Camat baru tidak ditunjuk sebagai PPAT.

Kepala Desa dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara disuatu daerah tertentu setelah Menteri yang berwenang mengadakan

penelitian mengenai keperluannya pada daerah tersebut berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Camat atau Kepala Desa yang sudah habis masa jabatannya sebagai PPAT Sementara tidak berwenang membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 9 ayat (4) PMNA / Ka. BPN No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- a. PPAT, PPAT Sementara atau PPAT Khusus yang berhenti dari jabatannya sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a, b, c atau Pasal 8 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998.

Camat atau Kepala Desa yang sudah tidak menjabat sebagai PPAT Sementara akan tetapi membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah maka akta tersebut menjadi tidak otentik lagi dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah-tangan.

#### **D.4. Tugas, Kewenangan Dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )**

Salah satu tugas pokok PPAT adalah membantu Pemerintah dengan melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan :

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah perbuatan hukum itu.”

Akta-akta yang dapat dipergunakan sebagai dasar hukum pemindahan hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan hukum yang berlaku yaitu dalam hal bukti kepemilikannya harus jelas yaitu siapa yang berhak sebenarnya dan dalam keadaan sengketa atau tidak. Untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah PPAT menurut Pasal 3 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum hak atas tanah. PPAT merupakan pejabat umum maka akta-akta yang dibuatnya juga merupakan akta-akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang. Akta-akta otentik tersebut yaitu Akta jual-beli, Tukar-menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan (*Inbreng*), Pembagian hak bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT dilarang membuat akta otentik (akta jual-beli) apabila ada hal-hal seperti tercantum dalam Pasal 39 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan :
  - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan; atau
- c. salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya ; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Begitu pentingnya kedudukan PPAT dalam ikut serta membantu Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan

pendaftaran tanah maka agar kegiatan pendaftaran tanah dapat berjalan dengan baik, kerja sama yang baik dan harmonis antara Kantor Pertanahan dan PPAT mutlak diperlukan.

PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan terlebih dahulu sebelum menjalankan jabatannya Hal ini berdasarkan Pasal 15 ayat (1) PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- (1) Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan

PPAT yang belum mengangkat sumpah jabatan dilarang membuat akta tanah dan apabila dilanggar maka akta-akta yang dibuatnya menjadi tidak sah dan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pemindahan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 18 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- (1) PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT.
- (2) Apabila larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

PPAT dalam menjalankan jabatannya wajib mencatat mengenai akta-akta yang dibuatnya dalam suatu daftar akta yang harus ada

disetiap PPAT. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) PMNA / Ka. BPN No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- (1) PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan satu buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta, dengan kolom-kolom sebagaimana contoh dalam Lampiran VIII.

Selanjutnya dalam pasal berikutnya Pasal 26 ayat (1) dan (2) PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- (1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya .
- (2) Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT wajib menyampaikan setiap akta –akta yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan dengan dilampiri dokumen-dokumen pendukungnya dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ditanda-tangani oleh PPAT. Hal ini berdasarkan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- (1) Selambat - lambatnnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda-tanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Serta disebutkan dalam Pasal 103 PMNA / Ka.BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah yaitu :

- (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda-tanganinya akta yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
  - a.Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditanda-tangani oleh penerima hak atau kuasanya.
  - b.Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
  - c.Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
  - d.Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.
  - e.Bukti identitas penerima hak.
  - f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan.
  - g.Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat ( 2 ).
  - h.Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang.
  - i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam PP No.48 Tahun 1994 dan PP No.27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

- (3) Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
- a. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditanda-tangani oleh pihak yang mengalihkan hak.
  - b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditanda tangani oleh penerima hak atau kuasanya.
  - c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
  - d. Akta PPAT tentang perbuatan hukum tentang pemindahan hak yang bersangkutan.
  - e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.
  - f. Bukti identitas penerima hak.
  - g. Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76.
  - h. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2).
  - i. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang.
  - j. Bukti pelunasan PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

PPAT yang tidak menyampaikan akta-akta yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda-tanganinya akta akan mendapatkan sanksi yaitu diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT dan sanksi pemberhentian secara tetap dari jabatannya sebagai PPAT yang dilakukan oleh Menteri yang berwenang atas rekomendasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten dan Kepala Kantor Wilayah Propinsi.

Hal ini sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 37 ayat (4) dan (5) PMNA / Ka. BPN No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- (4) PPAT yang walaupun sudah diberi peringatan sebagaimana dimaksud ayat (2) dan (3) masih melakukan pelanggaran, larangan, atau melalaikan kewajibannya yang serupa, diberhentikan untuk sementara atau diberhentikan secara *definitive* dari jabatannya sebagai PPAT.
- (5) Menteri dapat memberhentikan PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sebagai PPAT, walaupun kepadanya tidak terlebih dahulu diberikan peringatan tertulis oleh Kepala Kantor Wilayah.

Kewajiban PPAT yang lain berdasarkan Pasal 26 ayat (3) PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo Pasal 24 PMNA / Ka. BPN No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu menyampaikan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan yang lampau ke Kantor Pertanahan dan kantor-kantor yang lain selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

PPAT yang tidak menjabat lagi sebagai PPAT berdasarkan Pasal 27 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyerahkan *Protokol* kepada PPAT lain yang masih dalam satu wilayah kerja

*Protokol* menurut Pasal 1 angka 5 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

''Kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainya.''

Penyerahan *protokol* dimaksudkan supaya *protokol* tidak hilang dan para pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mencari keberadaan *protokol* tersebut.

#### **D.5. Wilayah Kerja PPAT**

PPAT berdasarkan Pasal 12 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah berdasarkan daerah kerjanya yang meliputi satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah, PPAT Sementara dan PPAT Khusus daerah kerjanya meliputi wilayah kerja sebagai pejabat Pemerintah. Selanjutnya dalam Pasal 13 peraturan di atas PPAT diharuskan memilih salah satu wilayah kerja Kabupaten/Kotamadya apabila wilayah Kabupaten/Kotamadya tersebut dipecah menjadi 2 (dua) wilayah.

#### **D.6. Sanksi-Sanksi PPAT**

PPAT yang menjalankan jabatannya bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku berdasarkan Pasal 10 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan mendapatkan sanksi sesuai dengan kesalahan yang diperbuatnya. Sanksi-sanksinya yaitu dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT, diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT dan diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

PPAT yang diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT berdasarkan Pasal 11 peraturan di atas karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.

## **E. Fungsi Kepala Desa Dalam Pelaksanaan Jual-Beli Tanah**

### **E.1. Sebelum Keluar UUPA**

Pada jaman penjajahan Belanda Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia bersifat *dualisme* yaitu berlakunya peraturan-peraturan yang bersumber pada hukum adat yang tidak tertulis dan hukum barat yang merupakan hukum tertulis, yang ketentuannya terdapat dalam Buku II KUH Perdata (walaupun ada yang tidak termasuk pada KUH Perdata contohnya : *Lembaga Batavia Grondhuur* yang merupakan

hukum kebiasaan yang ada sebelum berlakunya KUHPerdota pada tahun 1948).

*Dualisme* dalam hukum tanah disebabkan karena adanya perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya. Status/kedudukan hukum tanah di Indonesia bermacam-macam : tanah-tanah Eropa dengan Hak-hak Barat yaitu *Hak Eigendom*, *Hak Erfpacht* dan *Hak Opstal*. Tanah-tanah dengan Hak Indonesia yaitu tanah-tanah Hak Adat. Tanah-tanah dengan Hak-hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda yaitu *Hak Agrarisch Eigendom*, *Landitijen Bezitrecht*. Tanah-tanah Hak ciptaan Pemerintah Swapraja yaitu *Grand Sultan*. Tanah-tanah hak adat terdiri dari tanah ulayat masyarakat hukum adat dan tanah hak perorangan, contohnya: Hak Milik Adat. Tanah-tanah hak adat ini tunduk pada hukum tanah adat yang tidak tertulis. Jual-beli tanah hak milik adat dilaksanakan dihadapan Kepala Desa dan setelah Kepala Desa menyetujui maka jual-beli seketika sah dan telah terjadi. Hak atas tanah langsung berpindah dari penjual kepada pembeli sebab jual-beli dalam hukum adat bersifat tunai (*contant*) artinya bahwa pembayaran harga dan penyerahan haknya dilaksanakan pada saat yang bersamaan. Pembeli walaupun baru membayar sebagian (belum lunas) jual-belinya tetap dianggap sudah lunas, sisa pembayarannya sebagai hutang dari pembeli kepada penjual dan masuk dalam perjanjian hutang-piutang tersendiri. Jual-beli tanah yang telah dilaksanakan tidak bisa dibatalkan walaupun pembeli tidak bisa melunasi hutangnya kepada penjual.

Kepala Desa secara umum diartikan sebagai orang yang dipercaya oleh masyarakat untuk mengepalai wilayah Desanya.

Kepala Desa (Lurah) dalam Kamus Bahasa Indonesia<sup>38</sup> : adalah Kepala Kampung.

Fungsi Kepala Desa selain sebagai Kepala adat adalah dalam kedudukannya sebagai Kepala Desa menjamin bahwa jual-beli tersebut tidak melanggar hukum ( hukum adat ) yang berlaku dalam masyarakat, sehingga pembeli akan mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang baru dan akan mendapat perlindungan jika ada gugatan / tuntutan dari pihak lain yang menganggap jual-beli tersebut tidak sah (bermasalah). Dengan turut sertanya Kepala Desa dalam transaksi tanah dimaksudkan supaya memperbesar jaminan hukum / kepastian hukum dari adanya jual-beli tanah itu.<sup>39</sup>

## **E.2. Sesudah Keluar UUPA**

UUPA tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jual-beli, karena Hukum Agraria tentang tanah adalah berdasarkan hukum adat maka dapat diartikan UUPA dan hukum tanah adat memiliki sistem dan azas-azas yang sama. Jual-beli menurut UUPA merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik (tanah) dari penjual kepada

---

<sup>38</sup>Peter Salim ,*Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer* ( Jakarta : Modern English Press , 1998), Hal.709

<sup>39</sup>Haryanto, *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, ( Surabaya : Usaha Nasional, 1981),Hal. 9

pembeli yang menyerahkan pembayarannya kepada penjual secara bersamaan.

Hukum yang menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dimasukkan dalam golongan Hukum Tanah (Hukum Agraria). Jual-beli tanah setelah UUPA lahir harus dibuat dihadapan PPAT yang berwenang akan tetapi walaupun tidak dibuat dihadapan PPAT ada yang berpendapat bahwa apabila telah memenuhi syarat syahnya suatu perjanjian seperti tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu<sup>40</sup> :

- a. adanya kesepakatan para pihak.
- b. cakap untuk melakukan perbuatan hukum.
- c. suatu hal tertentu.
- d. suatu sebab yang halal.

jual-beli tersebut tetap sah.

Leter C, Petuk pajak, Girik ataupun Verponding Indonesia bukan merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang kuat akan tetapi menurut hukum baru merupakan petunjuk yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah.<sup>41</sup>

Kesaksian Kepala Desa diperlukan apabila dalam hal jual-beli tanah bekas hak milik ( adat ) yang menjadi alat bukti kepemilikan haknya baru Leter C, Pethuk pajak, Verponding Indonesia maupun akta jual-beli. Selain sebagai saksi, Kepala Desa diharuskan mengeluarkan

---

<sup>40</sup> Ibid, Hal.36

<sup>41</sup> Achmad Chulaemi, Op.Cit.

surat keterangan yang berisi :

- a. Bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.
- b. Bahwa tanah tersebut belum pernah disertipikatkan.
- c. Riwayat tanah sejak tahun 1960 sampai sekarang.
- d. Surat-surat lain yang menjadi kewenangan Kepala Desa.

Surat keterangan tersebut dipergunakan sebagai pendukung data-data tanah yang belum bersertipikat.

Kepala Desa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu<sup>42</sup>: orang yang mengepalai Desa. Kepala Desa setelah UUPA tidak berwenang untuk membuat akta jual-beli tanah karena wewenang untuk membuat akta jual-beli tanah hanya melekat pada PPAT.

Kepala Desa hanya berfungsi sebagai saksi sebab Kepala Desa dianggap sebagai orang yang karena jabatannya paling mengetahui keadaan dan riwayat tanah yang berada di wilayah kekuasaannya. Kesaksian Kepala Desa dalam jual-beli tanah yang belum bersertipikat sifatnya wajib sebab selain menjadi saksi bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual-beli tanah di wilayahnya, Kepala Desa juga berfungsi menguatkan bahwa bidang tanah tersebut benar-benar hak / milik penjual dan tidak ada orang / pihak lain yang ikut memilikinya. Hal ini berkaitan dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanahnya yang masih berupa pethuk pajak/girik yang dianggap baru sebagai petunjuk alat

---

<sup>42</sup>Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua ( Jakarta : Balai Pustaka, 1994 ), Hal. 480

bukti, yang secara hukum belum menjamin sepenuhnya kepastian kepemilikan hak atas tanah.

Mahkamah Agung dalam Yurisprudensinya tanggal, 13 Desember 1958 No. 4/RUP/1958 mengatakan : belumlah ternyata ikut sertanya Kepala Desa diharuskan sebagai syarat mutlak oleh hukum adat. Hanya percampuran Kepala Desa atau kesaksian Kepala Desa itu merupakan faktor yang lebih-lebih menyatakan keyakinan bahwa suatu jual-beli tanah adalah sah.<sup>43</sup>

## F. Kekuatan Hukum Akta PPAT

PPAT berwenang membuat *akta-akta otentik* mengenai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang.

*Akta Otentik* secara umum diartikan sebagai akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata *Akta Otentik* ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Akta yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang dan tidak buat oleh dan dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang maka akta tersebut bukan *akta otentik*

---

<sup>43</sup> Achmad Chulaemi, Op.Cit,Hal.112

dan biasa disebut dengan *akta di bawah –tangan* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1869 KUH Perdata yaitu :

”Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah-tangan jika ia ditanda-tangani oleh para pihak.”

Perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT adalah perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT disebut akta PPAT. Akta PPAT menurut Pasal 1 No. 4 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 jual-beli berisi segala sesuatu yang menyangkut hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Hak penjual menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan obyek (tanah) yang diperjual-belikan, hak dari pembeli menerima obyek (tanah) dan berkewajiban membayar harga yang telah ditentukan kepada penjual.

Jual-beli atau transaksi jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Jual-beli tanah terjadi setelah kedua-belah pihak saling sepakat mengenai segala sesuatu yang diperjual-belikan. Pasal 1458 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

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

Bentuk perbuatan hukum lain yang menjadi kewenangan PPAT adalah seperti tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
- a. Jual-Beli.
  - b. Tukar-Menukar.
  - c. Hibah.
  - d. Pemasukan Ke Dalam Perusahaan ( *Inbreng* ).
  - e. Pembagian Hak Bersama.
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
  - g. Pemberian Hak Tanggungan.
  - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Perbuatan hukum tersebut walaupun mengenai hak atas tanah tetapi tidak termasuk yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah di atas maka akta tersebut bukan *akta otentik* sebab dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang Hal ini berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat *akta otentik* mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Akta PPAT dalam hal ini akta jual-beli merupakan salah satu alat bukti pemindahan hak atas tanah. Pemindahan hak atas tanah berarti hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli. Pembeli menjadi pemilik tanah

yang baru. Jual-beli ini baru mengikat penjual dan pembeli. Untuk dapat mengikat pihak ketiga jual-beli tersebut harus didaftarkan ke atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Akta PPAT dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat apabila terjadi sengketa mengenai hak atas tanah, karena akta PPAT dibuat oleh Pejabat Umum yang dapat dipercaya, yang menjalankan jabatannya berdasarkan sumpah jabatan. Akta yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak penjual ataupun pembeli sebab akta yang dibuat secara sah tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Akta PPAT hanya dapat dibatalkan oleh kesepakatan bersama kedua-belah pihak yang bersangkutan. Hal ini berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata yaitu :

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

Akta PPAT yang telah dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak mengikat kedua-belah pihak untuk melaksanakannya. Apabila salah satu pihak membatalkan apa yang telah menjadi kesepakatan bersama, yang menyebabkan pihak lain menderita kerugian maka pihak yang merasa dirugikan bisa menuntut pihak yang telah merugikan tersebut.

Akta PPAT yang telah dibuat secara bersama-sama apabila akan dibatalkan harus dibuat Akta Pembatalan yang dibuat oleh Pejabat Notaris. Berdasarkan Akta Pembatalan tersebut PPAT yang membuat akta tanah yang

dibatalkan melaporkan / menyampaikan mengenai pembatalan aktanya kepada Kantor / Instansi yang berkepentingan yaitu Kantor Pertanahan, Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan dan Kantor Pelayanan Pajak .

Akta yang dibuat oleh PPAT ternyata cacat hukum yang disebabkan bukan karena kesalahan para pihak akan tetapi kesalahan PPAT-nya maka PPAT tersebut dapat dituntut untuk mengganti kerugian.

Akta jual-beli ada yang dibuat dihadapan PPAT dan ada juga yang tidak dibuat dihadapan PPAT yaitu dihadapan Kepala Desa. Akta jual-beli yang dibuat oleh Kepala Desa setelah UUPA diberlakukan hanya mempunyai kekuatan hukum seperti akta di bawah tangan, karena tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual-beli tanah setelah UUPA diberlakukan yaitu PPAT.

Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke 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.

Hak atas tanah walaupun telah berpindah ke pembeli, pembeli akan mengalami kesulitan mendaftarkan haknya karena Kantor Pertanahan mensyaratkan hanya akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum pendaftaran hak atas tanah. Pembeli juga akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya apabila

pihak penjual maupun pihak lain menyangkal adanya jual-beli yang telah dilakukannya.

Akta jual-beli yang dibuat oleh Kepala Desa termasuk akta di bawah-tangan yang kekuatan pembuktianya secara yuridis masih kurang kuat dibandingkan dengan akta jual-beli tanah yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, maka apabila ada pihak-pihak lain yang bisa membuktikan sebaliknya yaitu yang memiliki akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang maka pemilik tanah dengan bukti kepemilikan akta jual-beli yang dibuat oleh Kepala Desa akan kalah. Hal ini karena fungsi dari PPAT adalah untuk membuktikan bahwa benar telah terjadi jual-beli tanah yang bersangkutan, sedangkan fungsi Kepala Desa hanya sebatas sebagai saksi-saksi dan tidak berwenang membuat akta jual-beli tanah.

## BAB III

### **METODE PENELITIAN**

Hasil penelitian yang dapat dipertanggung-jawabkan secara ilmiah hanya dapat diperoleh dengan mempergunakan metode penelitian yang tepat yang merupakan petunjuk dalam mempelajari obyek yang akan diteliti, sehingga penelitian dapat berjalan dengan baik sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Metode merupakan cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian merupakan suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai dengan proses menyusun laporannya.<sup>4</sup> Penelitian ialah suatu kegiatan yang bersifat ilmiah dengan mempergunakan pengetahuan yang didapatkan dari sumber-sumber primer yang bertujuan untuk menemukan prinsip-prinsip umum yang sebelumnya belum pernah ada.

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.<sup>5</sup> Metodologi dipakai agar seseorang mampu menemukan, menentukan dan menganalisa masalah sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran.

---

<sup>4</sup> Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2002), Hal. 21

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta : PT.Raja Grafindo, 2004 ), Hal.1

Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran yang sebelumnya belum muncul ke permukaan.

Penelitian ini menggunakan metode-metode sebagai berikut :

### **A . Metode Pendekatan.**

Berdasarkan rumusan masalah dalam penelitian ini maka metode yang penulis gunakan adalah pendekatan *yuridis empiris*.

Pendekatan secara *yuridis* karena penelitiannya bertitik tolak dari kaidah hukum, *yuridis* maksudnya bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut Hukum Agraria dan peraturan-peraturan tertulis. Secara *empiris* karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pengetahuan *empiris* mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi.

Pendekatan *yuridis empiris* dilakukan dengan cara melakukan penelitian secara timbal balik antara hukum dengan *lembaga non doktinal* yang bersifat *empiris* dalam menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.<sup>6</sup>

Pengertian *yuridis* yaitu di dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi obyek penelitian digunakan prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku. Pendekatan *yuridis* menekankan dari segi perundang-undangan, peraturan-peraturan dan

---

<sup>6</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* ( Jakarta : Ghalia Indonesia, 1998 ), Hal. 44

norma-norma hukum yang masih relevan dengan pokok permasalahan. Pendekatan yuridis bersumber pada data sekunder.

Pengertian *empiris* yaitu ketika mengadakan pendekatan dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada di dalam praktek yang menyangkut pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi.

Pendekatan empiris berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan dengan mempergunakan sumber data primer yang diperoleh langsung dalam penelitian di lapangan dari para responden. Pendekatan dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada di dalam praktek yang menyangkut pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi.

Kajian yang dilakukan berdasarkan aturan-aturan yang berlaku mengenai jual-beli tanah, peranan PPAT dan Kepala Desa dalam proses jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi dan kekuatan hukum akta PPAT.

## **B . Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Deskriptif Analitis*. Dikatakan *deskriptif* karena penelitian ini diharapkan dapat memberi suatu gambaran secara terperinci, terarah, sistimatis dan menyeluruh mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi. Analisis mengandung arti mengelompokan,

menghubungkan dan membandingkan mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi dalam teori dan praktek.

*Deskriptif Analitis* ialah suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.<sup>7</sup>

### **C. Lokasi Penelitian**

Lokasi yang dijadikan penelitian adalah wilayah Kabupaten Bekasi yang meliputi Kecamatan Tambun Selatan, Kecamatan Cikarang Barat, Desa Mekarsari, Desa Jatimulya, Desa Telaga Murni dan Desa Telaga Asih.

Alasan penulis memilih lokasi tersebut karena berdasarkan penelitian pendahuluan (Pra Survey) yang dilakukan, peneliti banyak menjumpai kesimpang-siuran mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **D. Populasi Dan Metode Penentuan Sampel**

Populasi ialah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti dan biasanya populasi itu sangat besar dan luas maka tidak

---

<sup>7</sup>Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian*, ( Jakarta : PT.Remika Cipta, 1992 ), Hal. 27

mungkin seluruh populasi itu diteliti, yang diteliti sebagai sampel cukup diambil sebagian saja.<sup>8</sup>

Penulis melaksanakan penelitian di lapangan yang bertujuan untuk memperoleh data-data serta keterangan yang diperlukan dan yang menjadi populasi adalah seluruh Kepala Kantor Kecamatan yang berada di wilayah Kabupaten Bekasi, seluruh Kepala Desa yang berada di wilayah Kabupaten Bekasi dan seluruh masyarakat yang pernah melakukan perbuatan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi.

Selanjutnya Ronny Hanitijo Soemitro mengatakan<sup>9</sup> : Sampel adalah merupakan contoh dari populasi yang akan ditarik dari suatu kesimpulan atas penelitian terhadap contoh dari populasi tersebut yang dinyatakan berlaku bagi seluruh populasi dimana populasi mempunyai cirri-ciri dan sifat karakteristik yang sama.

Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* yaitu penarikan sampel bertujuan yang dilakukan dengan cara mengambil subyek atau obyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Tehnik ini dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya serta jauh letaknya. Penulis berpendapat bahwa sifat, ciri-ciri dan karakteristik dari masing-masing sampel sudah mewakili yang ada.

---

<sup>8</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Op.Cit.

<sup>9</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Loc.Cit.

Dinamakan *purposive* disebabkan karena tidak semua populasi diteliti akan tetapi dipilih yang dianggap paling mewakili populasi secara keseluruhan. Kebaikannya dengan mempergunakan sampel ini ialah dapat menentukan sampai batas mana strata dalam populasi dapat terwakili untuk sampel yang kita gunakan.<sup>10</sup>

Berdasarkan teknik sampling di atas penulis mengambil sampel:

- 1). 2 ( dua ) Camat di Wilayah Kabupaten Bekasi yaitu Camat Tambun Selatan dan Camat Cikarang Barat yang berkedudukan sebagai PPAT Sementara.
- 2). 4 (empat) Kepala Desa yang berada di wilayah Kabupaten Bekasi yaitu 2 (dua) dari Kecamatan Tambun Selatan yaitu Kepala Desa Mekarsari dan Kepala Desa Jatimulya serta 2 (dua) dari wilayah Kecamatan Cikarang Barat yaitu Kepala Desa Telaga Murni dan Kepala Desa Telaga Asih.
- 3). 20 ( duapuluh ) orang yang pernah melakukan perbuatan hukum jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi yang terdiri dari : 5 (lima ) orang dari Desa Mekarsari, 5 (lima)orang dari Desa Jatimulya, 5 (lima) orang dari Desa Telaga Murni dan 5 (lima) orang dari Desa Telaga Asih.

Untuk mendukung data yang diperoleh dari responden maka diwawancarai juga Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan PPAT-Notaris Kabupaten Bekasi sebagai Nara-Sumbernya.

---

<sup>10</sup> Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, ( Jakarta : Buki Akso, 2002), Hal. 35

## **E. Tehnik Pengumpulan Data**

Data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini adalah data primer dan data sekunder sehingga ada 2 (dua) kegiatan yang akan dilaksanakan dalam melakukan penelitian ini yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

### **1. Data primer**

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi atau pengamatan, interview atau wawancara dan angket.<sup>11</sup>

Data Primer dilakukan dengan cara wawancara bebas terpimpin dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sudah disiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman serta variasi pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara. Data primer ini diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden yaitu dengan Staff PPAT Kecamatan Tambun Selatan, Staff PPAT Kecamatan Cikarang Barat, Sekretaris Desa Mekarsari, Pejabat Pelaksana Tugas (Plt) Kepala Desa Jatimulya, Sekretaris Desa Telaga Murni, Sekretaris Desa Telaga Asih dan Masyarakat yang pernah melakukan perbuatan hukum jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi sebanyak 20 (duapuluh) orang yang terdiri dari 5 (lima) orang penduduk Desa Mekarsari, 5 (lima)

---

<sup>11</sup> Ronny, Op.Cit.

orang penduduk Desa Jatimulya, 5 (lima) orang penduduk Desa Telaga Murni dan 5 (lima) orang penduduk Desa Telaga Asih.

## 2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu dengan cara menelaah buku-buku literatur, undang-undang dan brosur atau tulisan yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.<sup>12</sup>

Data Sekunder terdiri dari dari<sup>13</sup>:

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat, terdiri dari :

- a). Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b). Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c). Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d). Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>12</sup> Ibid. Hal. 172

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto Dan Sri Mamuji, Op.Cit.

e). Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan Hukum Sekunder meliputi buku-buku hasil karya para sarjana, hasil-hasil penelitian ilmiah sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer ataupun sekunder.

Contohnya : Kamus.

Dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum tersier adalah kamus besar Bahasa Indonesia dan kamus Bahasa Indonesia Kontemporer.

Data sekunder dilakukan dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis yang berupa pendapat-pendapat / tulisan-tulisan para ahli / pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk

memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan-ketentuan formal / melalui naskah resmi yang ada.<sup>14</sup>

Peneliti memperoleh data sekunder melalui studi pustaka dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, literatur-literatur serta pendapat para ahli yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang akan dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis.

Cara pengumpulan data dari bahan dokumen dilakukan dengan metode dokumenter yaitu dengan cara mencari data dari bahan dokumen yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Kantor Pengadilan Negeri Bekasi, Kantor Kecamatan Tambun Selatan, Kantor Kecamatan Cikarang Barat, Kantor Desa Mekarsari, Kantor Desa Jatimulya , Kantor Desa Telaga Murni dan Kantor Desa Telaga Asih.

## **F. Analisis Data**

*Analisis data* adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analitis* yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.<sup>15</sup>

Analisis data dilakukan dengan metode *analisis data kualitatif* yaitu data yang diperoleh dalam penelitian kemudian dianalisis dengan cara

---

<sup>14</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, OpCit., Hal.107

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Op.Cit., Hal.12

memperhatikan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan, kemudian dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti lalu ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan tersebut.

Analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis dan sistematis.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. GAMBARAN UMUM KABUPATEN BEKASI**

##### **A.1. SEJARAH KABUPATEN BEKASI**

Kabupaten Bekasi menurut sejarahnya berasal dari Kabupaten Jatinegara. Pada jaman penjajahan Belanda di Indonesia Perdana Menteri RIS (Republik Indonesia Serikat) Bapak Moh. Hatta pada bulan Pebruari – Juni 1950 memberikan persetujuan agar Kabupaten Jatinegara diubah menjadi Kabupaten Bekasi. Kemudian hal tersebut ditetapkan dalam Undang-undang No. 14 Tahun 1950 tanggal 8 Agustus 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten Bekasi dalam Lingkungan Jawa Barat.<sup>56</sup>

Nama Bekasi berasal dari kata Candra / Sasih artinya Bulan (Sisih-bahasa Jawa) dan Bhaga artinya : Bahagia. Dari Candrabagha melalui kata Bhagasasi menjadi Bekasi.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> A.F. Basyunie, Rina Yuliharti, Ali Anwar, *Cuplikan Sejarah Patriotik Rakyat Bekasi*, (Bekasi: Panitia Perayaan Hari Besar Nasional Dan Hari Jadi Kabupaten Bekasi Seksi Sejarah Bersama BP-7 Kab. DT. II Bekasi, 1995 ), Hal. 3

<sup>57</sup> Loc.Cit.

## **A.2. LETAK GEOGRAFIS**

Secara geografis Kabupaten Bekasi terletak antara  $106^{\circ}48'28''\text{BT}$  -  $107^{\circ}027'29''$  dan  $6^{\circ}10'6''$  –  $6^{\circ}30'6''$  LS.

Secara administratif Kabupaten Bekasi masuk ke dalam Propinsi Jawa Barat dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Laut Jawa.

Sebelah Timur : Kabupaten Karawang.

Sebelah Selatan : Kabupaten Bogor.

Sebelah Barat : Kota Bekasi dan DKI Jakarta.

Sebagai wilayah yang berbatasan langsung dengan Ibu Kota Jakarta, Kabupaten Bekasi memegang peranan yang sangat penting dalam hal penyediaan lahan untuk pemukiman.

Berdasarkan Instruksi Presiden No.13 Tahun 1976 Bekasi (sekarang Kota dan Kabupaten) ditetapkan sebagai salah satu wilayah Botabek (Bogor-Tangerang-Bekasi) yang menyangga Propinsi DKI Jakarta. Artinya Bekasi harus berperan serta menyediakan lahan perumahan bagi kebutuhan warga Jakarta.

## **A.3. Luas Wilayah**

Luas wilayah Kabupaten Bekasi adalah 127.388 Ha yang dibagi dalam 23 Kecamatan dan 187 Desa.

## **A.4. Gambaran Umum Kecamatan Tambun**

### **Selatan**

Kecamatan Tambun Selatan merupakan salah satu wilayah Kecamatan yang ada dan masuk ke dalam wilayah Kabupaten Bekasi dengan batas-batas wilayah :

Sebelah Utara : Kecamatan Tambun Utara.

Sebelah Timur : Kecamatan Cibitung.

Sebelah Selatan : Kecamatan Setu.

Sebelah Barat : Kota Bekasi.

Luas wilayah Kecamatan Tambun Selatan adalah : 3.505 Km<sup>2</sup> atau 3.505 Ha terdiri dari 10 Desa yaitu : Jatimulya, Lambangjaya, Lambangsari, Mangunjaya, Mekarsari, Setiadarma, Setiamekar, Sumberjaya, Tambun dan Tridayasakti.

Pusat pemerintahan Kecamatan Tambun Selatan berjarak 28 Km dari Pusat Pemerintahan Ibu Kota Kabupaten Bekasi, berjarak 117 Km dari Pusat Pemerintahan Ibu Kota Propinsi Jawa Barat di Bandung dan berjarak 37 Km dari Pusat Pemerintahan Ibu Kota Negara Republik Indonesia di Jakarta.

Jumlah penduduk Kecamatan Tambun Selatan sampai dengan tahun 2006 berjumlah 338.682 orang dengan jumlah penduduk laki-laki

sebanyak 172.583 orang dan penduduk perempuan sebanyak 166.099 orang.<sup>58</sup>

#### **A.4.1. Desa Mekarsari**

Desa Mekarsari merupakan salah satu bagian dari wilayah Kecamatan Tambun Selatan dengan batas-batas wilayah:

Sebelah Utara : Desa Tridayasakti dan Desa Mangunjaya.

Sebelah Timur : Desa Wanasari.

Sebelah Selatan : Desa Tambun dan Desa Setiadarma.

Sebelah Barat : Desa Setiamekar.

Luas wilayahnya 2.085,816 Ha, yang terdiri dari :

Tanah Sawah : 4,5 Ha.

Tanah Perkampungan : 9,0 Ha.

Tanah Hutan / Kebun : 5,0 Ha.

Tanah Rawa / Empang : 4,0 Ha.

Tanah Pengairan (POJ) : 4,2 Ha.

Lain-lain : 21,816 Ha.

Pembagian wilayahnya terdiri dari 3 Dusun yaitu: Dusun I :

Mekarsari Barat, Dusun II : Mekarsari Tengah dan Dusun III :

Mekarsari Timur; dengan jumlah 18 Rukun Wilayah dan 118

Rukun Tetangga.

---

<sup>58</sup> Laporan Data Kecamatan Tambun Selatan dalam angka 2006

Jarak tempuh dari Kantor Desa Mekarsari ke Ibu Kota Kecamatan : 1 Km, dari Kantor Desa ke Ibu Kota Kabupaten Bekasi : 15 Km, dari Kantor Desa ke Ibu Kota Propinsi Jawa Barat di Bandung : 120 Km dan dari Kantor Desa ke Ibu Kota Negara Republik Indonesia di Jakarta : 23 Km.

Penduduk yang bertempat tinggal di Desa Mekarsari untuk kurun waktu sampai dengan tahun 2006 berjumlah 33.292 Jiwa, yang terdiri dari jenis kelamin laki-laki : 16.671 jiwa dan jenis kelamin perempuan : 16.621 jiwa.<sup>59</sup>

#### **A.4.2. Desa Jatimulya**

Desa Jatimulya berasal dari Desa Induk yaitu Desa Kedung Jati. Pada tanggal 3 Maret 1976 Desa Kedung Jati di pecah / dimekarkan menjadi 2 (dua) wilayah yaitu Desa Jatimulya dan Desa Setiamekar. Pada tahun 1982 Desa Jatimulya sebagian wilayahnya masuk ke wilayah Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi.

Nama Jatimulya berasal dari kata “Jati” dan “Mulya” yang mempunyai arti untuk mendapatkan perilaku sejati agar dapat mengenal “Jati Diri” dengan cara yang “Mulia” atau membutuhkan kemuliaan dalam segala tindakan dan perbuatan

---

<sup>59</sup> Laporan Data Daftar Isian Pem.Des Mekarsari Tahun 2007.

baik langsung maupun tidak langsung, untuk dan atas nama diri sendiri atau kelompok (masyarakat).<sup>60</sup>

Desa Jatimulya masuk ke dalam wilayah Kecamatan Tambun Selatan dengan batas-batas wilayah :

Sebelah Utara : Desa Setiamekar.

Sebelah Timur : Desa Setiadarma dan Lambangsari.

Sebelah Selatan : Desa Mustika Jaya dan Mustika Sari.

Sebelah Barat : Kelurahan Margahayu dan Pengasinan.

Jumlah penduduk yang tinggal di Desa Jatimulya seluruhnya : 67.182 Jiwa, yang terdiri dari laki-laki : 34.815 Jiwa dan perempuan : 32.367 jiwa.<sup>61</sup>

Jumlah penduduk yang mencapai 67.182 jiwa dan luas wilayah yang mencapai 567,321 Ha maka jumlah kepadatan penduduk dibandingkan luas wilayah Desa Jatimulya mencapai: 449,71 Km.

#### **A.5. Gambaran Umum Kecamatan Cikarang Barat**

Kecamatan Cikarang Barat merupakan Kecamatan yang masuk ke dalam wilayah Kabupaten Bekasi dengan batas-batas wilayah : Sebelah

Utara : Kecamatan Cibitung.

Sebelah Timur : Kecamatan Cikarang Utara.

Sebelah Selatan : Kecamatan Setu.

Sebelah Barat : Kecamatan Cibitung.

---

<sup>60</sup> Data Profil Desa Jatimulya, Tahun 2006.

<sup>61</sup> Data Profil Desa Jatimulya Tahun 2006

Luas wilayah Kecamatan Cikarang Barat 5.136 Ha atau sekitar 24 % dari luas seluruh wilayah Kabupaten Bekasi yang terdiri dari tanah darat 4.390 Ha dan tanah sawah 746 Ha.

Jarak tempuh Kecamatan Cikarang Barat ke Ibu Kota Kabupaten Bekasi 25 Km, ke Ibu Kota Propinsi Jawa Barat di Bandung 120 Km dan ke Ibu Kota Negara Republik Indonesia di Jakarta 40 Km.

Kecamatan Cikarang Barat terdiri dari 11 Desa yaitu Desa Cikedokan, Danau Indah, Gandamekar, Gandasari, Jatiwangi, Kalijaya, Mekarwangi, Sukadanau, Telaga Asih, Telagamurni dan Telajung dengan jumlah penduduk sampai dengan tahun 2006 sebanyak 140.085 jiwa.<sup>62</sup>

#### ***A.5.1. Desa Telaga Murni***

Desa Telaga Murni merupakan salah satu Desa yang termasuk dalam wilayah Kecamatan Cikarang Barat dengan batas-batas wilayah :

Sebelah Utara : Desa Wanajaya.

Sebelah Timur : Desa Kalijaya.

Sebelah Selatan : Desa Sukadanau.

Sebelah Barat : Desa Telaga Asih.

Luas wilayah 437,8 Ha.

---

<sup>62</sup> Data Potensi Wilayah Kecamatan Cikarang Barat Tahun 2006

Jarak tempuh dari Kantor Desa Telaga Murni ke Ibu Kota Kecamatan 1,5 Km, ke Ibu Kota Kabupaten Bekasi 20 Km, ke Ibu Kota Propinsi Jawa Barat di Bandung 150 Km dan ke Ibu Kota Negara Republik Indonesia di Jakarta 50 Km.

Jumlah penduduk yang bertempat tinggal di Desa Telaga Murni sampai dengan tahun 2006 berjumlah 32.342 jiwa yang terdiri dari penduduk dengan jenis kelamin laki-laki 16.221 jiwa dan jenis kelamin perempuan 16.121 jiwa.<sup>63</sup>

#### **A.5.2. Desa Telaga Asih**

Desa Telaga Asih merupakan salah satu wilayah yang masuk ke dalam wilayah Kecamatan Cikarang Barat dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Desa Wanajaya.

Sebelah Timur : Desa Telaga Murni.

Sebelah Selatan : Desa Sukadanau.

Sebelah Barat : Desa Wanasar.

Luas wilayahnya 387,1 Ha yang terdiri dari tanah darat 353,1 Ha dan tanah sawah 34 Ha.

Jarak tempuh Kantor Desa Telaga Asih ke Ibu Kota Kecamatan 0,5 Km, dari Kantor Desa ke Ibu Kota Kabupaten Bekasi 25 Km, dari Kantor Desa ke Ibu Kota Propinsi Jawa-Barat

---

<sup>63</sup> Data Monografi Desa Telaga Murni Tahun 2006

di Bandung 95 Km dan dari Kantor Desa ke Ibu Kota Negara Republik Indonesia di Jakarta 42 Km.

Jumlah penduduk Desa Telaga Asih sampai dengan tahun 2006 adalah 18.265 jiwa yang terdiri dari penduduk berjenis kelamin laki-laki 9.187 jiwa dan berjenis kelamin perempuan 9.078 jiwa.<sup>64</sup>

## **B. GAMBARAN UMUM RESPONDEN**

Responden dalam penelitian ini sebanyak 20 (duapuluh) orang yang berasal dari Desa Mekarsari 5 (lima) orang, Desa Jatimulya 5 (lima) orang, Desa Telaga Murni 5 (lima) orang dan Desa Telaga Asih 5 (lima) orang dan untuk mendukung kelengkapan data yang diperoleh dalam penelitian dilakukan juga wawancara dengan Cecep Ismail, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Dan Pembebanan Hak & PPAT (Ka.Sub.Si P2H&P) Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Ratna Suminar, Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Bekasi dan Muhamad Mujaki, PPAT-Notaris di Kabupaten Bekasi.

### **B.1. Jenis Kelamin Responden**

Jenis kelamin responden terdiri dari laki-laki dan perempuan dengan perincian dalam tabel berikut :

---

<sup>64</sup> Data Monografi Desa Telaga Asih Tahun 2006

Tabel 1  
Jenis Kelamin Responden

No	Jenis Kelamin	Jumlah (jiwa)	Prosen (%)
1.	Laki-laki	15	75
2.	Perempuan	5	25
	<b>Jumlah</b>	20	100

Sumber Data : Data Lapangan yang diolah Tahun 2007

Responden yang pernah melakukan perbuatan hukum peralihan hak jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi pada umumnya berjenis kelamin laki-laki yaitu sebanyak 15 (lima belas) orang atau sebesar 75 % dari seluruh jumlah responden dan berjenis kelamin perempuan sebanyak 5 (lima) orang atau sebesar 25 % dari seluruh jumlah responden (lihat tabel 1).

## B.2. Umur Responden

Umur dari masing-masing responden antara yang satu dengan yang lainnya tidak sama seperti terlihat dalam tabel berikut :

Tabel 2  
Umur Responden

No	Umur (Tahun)	Jumlah (Jiwa)	Prosen (%)
1.	20 – 25	1	5
2.	26 – 31	2	10
3.	31 – 36	7	35
4.	37 – 42	8	40
5.	43 – 48	2	10

	<b>Jumlah</b>	<b>20</b>	<b>100</b>
--	---------------	-----------	------------

Sumber data : Data Lapangan yang diolah

Tahun 2007

Responden yang berumur 37 s/d 42 tahun merupakan jumlah responden yang paling besar yaitu 8 (delapan) orang atau sekitar 40 % dari seluruh jumlah responden sedangkan yang paling sedikit responden yang berumur 20 sampai dengan 25 tahun yaitu berjumlah 1 (satu) orang atau sekitar 5 % dari seluruh jumlah responden (lihat tabel 2).

### B.3. Mata Pencaharian Responden

Mata pencaharian responden adalah seperti dalam tabel berikut :

Tabel 3

Mata Pencaharian Responden

<b>No</b>	<b>Jenis Pekerjaan</b>	<b>Jumlah (jiwa)</b>	<b>Prosen (%)</b>
1.	Petani	2	10
2.	Pedagang	8	40
3.	Karyawan	6	30
4.	PNS	3	15
5.	Ibu rumah tangga	1	5
	<b>Jumlah</b>	20	100

Sumber Data : Data Lapangan yang diolah Tahun 2007

Responden yang pekerjaannya sebagai pedagang merupakan jumlah yang paling besar yaitu 8 (delapan) orang atau sebesar 40 % dari seluruh responden dan responden yang pekerjaannya sebagai ibu rumah

tangga merupakan jumlah yang paling kecil yaitu hanya 1(satu) orang atau sebesar 5 % dari seluruh jumlah responden (lihat tabel 3).

## **B.4. Pendidikan Responden**

Responden mempunyai tingkat pendidikan yang berbeda-beda seperti dalam tabel berikut :

Tabel 4

Tingkat Pendidikan Responden

<b>No</b>	<b>Tingkat Pendidikan</b>	<b>Jumlah (jiwa)</b>	<b>Prosen (%)</b>
1.	Tamat SD	1	5
2.	Tamat SLTP	7	35
3.	Tamat SLTA	9	45
4.	Universitas	3	15
	Jumlah	20	100

Sumber Data : Data Lapangan yang diolah Tahun 2007

Responden dengan tingkat pendidikan tamat SLTA merupakan jumlah yang paling besar yaitu sebanyak 9 (sembilan) orang atau sebesar 45 % dari seluruh jumlah responden dan responden dengan tingkat pendidikan tamat SD merupakan jumlah yang paling kecil yaitu hanya 1 (satu) orang atau sebesar 5 % dari seluruh jumlah responden (lihat tabel 4).

## **B.5. Jenis Perbuatan Hukum Responden**

Jenis perbuatan hukum peralihan hak yang pernah dilakukan oleh responden di masing-masing desa yaitu Desa Mekarsari, Jatimulya, Telaga Murni dan Telaga Asih dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 5

Jenis Perbuatan Hukum di Desa Mekarsari, Jatimulya, TelagaMurni Dan Telaga Asih tahun 2007

		Per	B u l a n				
				ret	April		
	ar	eli					
		Menukar					
	a	eli					
		Menukar					

	Murni	eli					
		Menukar					
	Asih	eli			4		
							2,35
		Menukar					
	ah						

Sumber Data : Data lapangan yang diolah tahun 2007

Jenis perbuatan hukum peralihan hak yang paling banyak dilakukan oleh responden di Desa Mekarsari, Jatimulya, Telaga Murni dan Telaga Asih dalam 3 (tiga) bulan terakhir yaitu pada bulan Pebruari, Maret dan April 2007 adalah jual-beli, dengan jumlah seluruhnya sebanyak 66 (enampuluh enam) orang atau sebesar 77,6 % dari

seluruh jumlah responden yang pernah melakukan perbuatan hukum tersebut di atas, sedangkan perbuatan hukum peralihan hak yang paling sedikit jumlahnya adalah tukar-menukar yaitu sebanyak 1 (satu) orang atau sebesar 1,2 % dari keseluruhan jumlah responden di atas (lihat tabel 5).

Responden yang pernah melakukan perbuatan hukum peralihan hak dari masing-masing desa yaitu Desa Mekarsari, Jatimulya, Telaga Murni dan Telaga Asih (lihat tabel 19) diambil 5 (lima ) responden dengan perbuatan hukum peralihan hak yang jenisnya bermacam-macam seperti dalam tabel di bawah ini :

Tabel 6

Jenis Perbuatan Hukum Responden Tahun 2007

Jenis Perbuatan Hukum	Desa / Kelurahan					
	Mekarsari	Jatimulya	Telaga Murni	Asih		
Belanja						
Pinjaman						
Tukar-menukar						
Peralihan hak						

Sumber Data : Data lapangan yang diolah tahun 2007

Responden yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak jual-beli (tanah) merupakan jumlah yang paling besar yaitu sebanyak 18 (delapan belas) orang atau sebesar 90 % dari seluruh responden sedangkan responden yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak melalui waris dan tukar-menukar merupakan jumlah yang paling kecil yaitu dengan jumlah yang sama besar, masing-masing sebanyak 1 (satu) orang atau sebesar 5 % dari seluruh jumlah responden (lihat tabel 6).

### **C. Alasan-Alasan Yang Menyebabkan Jual-Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat) Dilakukan DiHadapan Kepala Desa**

Berdasarkan penelitian yang telah penulis laksanakan dapat diketahui bahwa dari 23 (duapuluh tiga) Kecamatan yang ada di Kabupaten Bekasi semua Camat-nya ditunjuk sebagai PPAT Sementara sehingga mereka berwenang membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah.

Selain Camat yang berkedudukan sebagai PPAT Sementara di wilayah Kabupaten Bekasi juga terdapat PPAT Notaris yang berkedudukan sebagai PPAT yang lebih dikenal dengan nama PPAT Notaris yang juga berwenang untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah.

PPAT Notaris di wilayah Kabupaten Bekasi sampai dengan saat ini berjumlah 145 (seratus empatpuluh lima) sehingga kalau dijumlahkan dengan PPAT Camat seluruhnya berjumlah 168 (seratus enam puluh delapan) PPAT.

Jumlah PPAT di Kabupaten Bekasi dari tahun ke tahun terus bertambah. Jumlah PPAT Camat dan PPAT Notaris sampai dengan tahun 2007 dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 7

Jumlah PPAT di Kabupaten Bekasi dari tahun 2000 s/d 2007

No	Nama PPAT	T a h u n							
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1.	Notaris	67	119	121	105	113	148	144	145
2.	Camat	15	15	15	15	23	23	23	23
	Jumlah	82	134	236	120	136	171	167	168

Sumber Data : Data Lapangan yang diolah Tahun 2007

Jumlah PPAT Notaris dan PPAT Camat setiap tahun selalu mengalami perubahan, baik jumlahnya bertambah banyak maupun berkurang. Tahun 2000 s/d 2002 dan tahun 2004 s/d 2005 jumlah PPAT Notaris bertambah banyak karena adanya pengangkatan PPAT baru sedangkan pada tahun 2002 s/d 2004 jumlahnya mengalami penurunan karena tidak adanya pengangkatan PPAT baru serta adanya perpindahan wilayah kerja PPAT dari Kabupaten Bekasi ke wilayah kerja yang lain (lihat tabel 7).

PPAT Camat mengalami peningkatan jumlah karena adanya pemekaran wilayah Kecamatan pada tahun 2001, yaitu dari 13 (tiga belas ) Kecamatan dimekarkan menjadi 23 (duapuluh tiga) Kecamatan. Seluruh Camat yang ada di Kabupaten Bekasi ditunjuk sebagai PPAT Sementara maka

jumlah PPAT Camat bertambah dari 13 (tiga belas) PPAT menjadi 23 (duapuluh tiga) PPAT.

Pelaksanaan jual-beli tanah di Kabupaten Bekasi ada yang dilakukan dihadapan Kepala Desa dan ada yang dihadapan PPAT Camat sehingga proses pelaksanaan penanda-tanganan akta jual-belinya oleh para pihak penjual, pembeli dan para saksi juga berbeda.

Proses / prosedur pelaksanaan penanda-tanganan sampai dengan penyelesaian akta jual-beli menurut Sekretaris Desa dan PPAT Camat adalah sebagai berikut :

#### 1. Menurut Sekretaris Desa

Berdasarkan penelitian penulis mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di 4 (empat) desa yaitu Desa Mekarsari, Jatimulya, Telaga Murni dan Telaga Asih, semuanya memakai tata cara / prosedur yang sama yaitu dalam hal penanda-tanganan akta jual-beli dilaksanakan dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan para pihak yang menjadi objek penelitian yaitu :

1. M. Priyono, selaku Sekretaris Desa Mekarsari, tanggal 27 April 2007 ( mewakili Kepala Desa Mekarsari ).
2. Jamun, selaku Pejabat Pelaksana Tugas (Plt) Kepala Desa Jatimulya, tanggal 13 April 2007 ( karena Kepala Desa Jatimulya yang terdahulu telah habis masa jabatannya dan Kepala Desa yang baru belum ada ).

3. Doman, AA, selaku Sekretaris Desa Telaga Murni, tanggal 11 April 2007 (mewakili Kepala Desa Telaga Murni).
4. Nur Alie, selaku Sekretaris Desa Telaga Asih tanggal 26 April 2007 (mewakili Kepala Desa Telaga Asih).

Mengenai tata-cara / prosedur pelaksanaan pembuatan akta jual-beli tanah bekas hak milik (adat) adalah sebagai berikut :

1. a. Menurut Sekretaris Desa Mekarsari, Sekretaris Desa Telaga Murni dan Sekretaris Desa Telaga Asih (masing-masing mewakili Kepala Desa ) adalah sebagai berikut<sup>65</sup> :

- 1). Persiapan jual-beli

- a). Penjual dan pembeli datang bersama-sama ke lokasi tanah yang akan dijual (melihat keadaan fisik tanah).
- b). Penjual memperlihatkan surat-surat tanahnya kepada calon pembeli.

Surat-surat tanahnya yaitu :

- bukti kepemilikan hak atas tanah (Akta Jual-Beli, surat keterangan Waris, Akta Hibah, dll)
- SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) dan bukti lunas pembayaran pajaknya.
- Girik (kalau ada).

---

<sup>65</sup> M.Priyono, *Wawancara*, Sekretaris Desa Mekarsari, tanggal, 11 april 2007, Doman AA, Sekretaris Desa Telaga Murni, tanggal, 10 April 2007 dan Nur Alie, Sekretaris Desa Telaga Asih, tanggal, 20 April 2007

Penjual dan pembeli yang telah sepakat mengenai harganya, bersama-sama menghadap ke Ketua Rukun Tetangga (RT) dan Ketua Rukun Warga (RW) untuk memberitahukan mengenai jual-beli tanah tersebut (khusus Desa Telaga Asih Kepala Dusunnya ikut dilibatkan dalam proses jual-beli).

Asli surat-surat tanah oleh penjual berikut identitas para pihak penjual dan pembeli yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami-isteri, Kartu Keluarga dan Surat Nikah penjual dan khusus untuk pembeli hanya Kartu Tanda Penduduk (KTP) diserahkan kepada ketua RT .

## 2). Pembayaran Tanah

Pelaksanaan pembayaran tanah oleh pembeli kepada penjual dilakukan melalui 2 (dua ) cara yaitu :

### a). Pembayaran secara bertahap

Pembayaran secara bertahap adalah pembayaran yang dilaksanakan melalui 2 (dua) kali pembayaran, yaitu :

- Pembeli membayar sebagian dari harga jual-beli yang telah disepakati bersama, yang dibayarkan pada waktu pengecekan lokasi tanah.
- Pembeli melunasi sisa pembayaran jual-beli pada waktu pelaksanaan penanda-tanganan akta jual-beli.

### b). Pembayaran sekaligus lunas

Pembayaran sekaligus lunas adalah pembayaran yang dilaksanakan sekaligus lunas pada saat penanda-tanganan akta jual-beli di Kantor Desa.

### 3). Pembayaran Pajak

Para pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak-pajak yang telah ditentukan yaitu :

#### a. Penjual

Pajak-pajak yang wajib dibayar oleh penjual yaitu :

##### a). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Dibayarkan pada waktu pengurusan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setempat.

##### b). Pajak penjualan (pengalihan hak atas tanah) yang besarnya sesuai dengan rumus yang telah ditentukan yaitu:

Rumus :  $5 \% \times$  (Jumlah yang paling besar antara jumlah nilai transaksi jual-beli dengan jumlah yang tercantum dalam Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)).

Pajak ini wajib dibayar oleh Penjual apabila transaksi jual-belinya di atas Rp 60.000.000,00 (enampuluh juta rupiah). Hal ini berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia No.48 Tahun 1994

tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan  
Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan / atau Bangunan .

Pajak-pajak tersebut harus dibayar oleh penjual  
sebelum penanda-tanganan akta jual-beli dilaksanakan.

b. Pembeli

Pembeli diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak  
Atas Tanah (BPHTB) yang besarnya sesuai dengan rumus yang  
telah ditentukan yaitu :

Rumus :  $5 \% \times ( \text{jumlah yang paling besar antara nilai}$   
 $\text{transaksi jual-beli dengan Nilai Jual}$   
 $\text{Obyek Tanah (NJOP)} - ( \text{Nilai Perolehan}$   
 $\text{Objek Pajak Tidak Kena Pajak yaitu}$   
 $\text{sebesar Rp 30.000.000,00 (tigapuluh juta}$   
 $\text{rupiah) ) .}$

Hal ini berdasarkan Pasal 7 dan 8 Undang-undang  
No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
(BPHTB).

Pajak ini harus dibayar oleh pembeli sebelum  
pelaksanaan penanda-tanganan akta jual-beli.

4). Penanda-tanganan akta jual-beli

Penanda-tanganan akta jual-beli oleh para pihak penjual  
dan pembeli dengan disaksikan oleh Ketua RT, Kepala Desa dan  
Sekretaris Desa dilaksanakan setelah surat-surat tanahnya diteliti

(dicek) kebenarannya oleh Sekretaris Desa dan dinyatakan tidak ada masalah serta berdasarkan keterangan dari Ketua Rukun Tetangga (RT) bahwa bidang tanah tersebut juga tidak bermasalah.

Penanda-tanganan oleh penjual dan pembeli dilakukan di atas blangko akta jual-beli yang telah disiapkan oleh Sekretaris Desa. Blangko akta jual-beli tersebut masih kosong (belum di isi identitas para pihak/obyek tanahnya). Para pihak penjual dan pembeli tidak berkeberatan untuk menanda-tangani akta jual-beli yang belum ada isinya (masih kosong) karena adanya rasa percaya (kepercayaan) diantara para pihak.

Pembeli diwajibkan membayar biaya pengurusan (penyelesaian) akta jual-beli yang besarnya telah ditentukan oleh Kepala Desa yaitu untuk Desa Mekarsari dan Desa Telaga Murni sebesar  $10\% \times \text{NJOP}$  (Nilai Jual Objek Pajak), biaya tersebut dibagi 2 (dua) untuk pihak Kantor Desa 5 % sebagai uang saksi dan sebesar 5 % untuk PPAT-Camat sebagai uang pembuatan akta jual-beli. Untuk Desa Telaga Asih besarnya biaya pembuatan akta jual-beli (uang saksi dan jasa PPAT-Camat) tidak ditentukan jumlahnya, jadi tergantung kesepakatan (negosiasi) antara pembeli bidang tanah dan Kepala Desa.

Akta jual-beli mulai dikerjakan (diselesaikan) oleh Sekretaris Desa setelah pembeli menyelesaikan pembayaran akta jual-belinya.

Tata-cara/urutan penyelesaian akta jual-beli oleh Sekretaris Desa yaitu :

- a. Pengetikan akta jual-beli.
- b. Membuat surat keterangan tidak sengketa.
- c. Membuat surat keterangan riwayat tanah.
- d. Membuat surat pernyataan bahwa penjual telah menjual tanahnya kepada pihak lain.
- e. Membuat foto copy C. Induk Desa.
- f. Membuat surat keterangan bahwa tanahnya belum pernah disertipikatkan.

Akta jual-beli yang sudah diketik ditanda-tangani oleh para saksi yaitu Ketua RT, Sekretaris Desa dan Kepala Desa, khusus Desa Telaga Asih saksinya ditambah satu lagi yaitu Kepala Dusun. Ketua RW walaupun dilibatkan dalam pelaksanaan jual-beli namun tidak ikut menanda-tangani akta jual-beli. Akta jual-beli oleh Sekretaris Desa dibawa ke Kantor PPAT-Camat untuk ditanda-tangani PPAT-nya.

5). Penyerahan akta jual-beli

Akta jual-beli yang telah ditanda-tangani Camat selaku PPAT Sementara, diambil oleh Sekretaris Desa dan diserahkan kepada pembeli.

1. b. Menurut Plt ( Pejabat Pelaksana Tugas ) Kepala Desa Jatimulya (yang bertindak sebagai Kepala Desa Sementara karena Kepala Desa

Jatimulya yang dulu telah berakhir masa jabatannya dan Kepala Desa yang baru belum ada ).

Prosedur / tata-cara pelaksanaan jual-belinya sama dengan prosedur / tata-cara yang diterapkan oleh Kepala Desa Mekarsari, Kepala Desa Telaga Murni dan Kepala Desa Telaga Asih, hanya ada beberapa perbedaan yaitu dalam hal sebagai berikut <sup>66</sup> :

1). Pembayaran tanah

Pembayaran jual-beli dilakukan oleh pembeli kepada penjual di rumah penjual, cara pembayarannya melalui 2 (dua) tahap, tahap pertama sebesar 80 % dari jumlah transaksi jual-beli, tahap kedua sebesar 20 % dibayar lunas setelah akta jual-beli tersebut selesai.

Penjual bersedia menanda-tangani akta jual-beli tanah walaupun pembayaran tanahnya oleh pembeli belum lunas atas dasar kepercayaan. Kekurangan pembayaran tersebut (sisa pembayaran) tidak diperjanjikan dalam surat perjanjian apapun (utang-piutang). Penulis berpendapat bahwa apabila pembeli beritikad tidak baik (tidak mau melunasi sisa pembayaran jual-beli tanah) maka penjual yang tidak mempunyai surat perjanjian apapun dengan pembeli akan kalah dan tidak dapat menuntut

---

<sup>66</sup> Jamun, *Wawancara*, Plt Kepala Desa Jatimulya, tanggal, 13 April 2007

pembeli untuk melunasi sisa pembayaran tanah tersebut ataupun menuntut pembatalan akta jual-beli tanahnya.

## 2). Penanda-tanganan Akta Jual-Beli

Akta jual-beli yang telah di ketik rapi oleh Sekretaris Desa berdasarkan data-data yang ada diserahkan kembali kepada Ketua RT untuk ditanda-tangani oleh penjual dan pembeli. Penanda-tanganan akta jual-beli dilakukan di rumah Ketua RT atau di rumah masing-masing para pihak yang bersangkutan tergantung kesepakatan bersama.

Penanda-tanganan akta jual-beli oleh penjual dan pembeli dilaksanakan di rumah Ketua RT maupun di rumah para pihak yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan kepercayaan yang tinggi dari Kepala Desa terhadap Ketua RT.

## 3). Penyerahan Akta Jual-Beli

Akta jual-beli yang telah ditanda-tangani oleh penjual dan pembeli oleh Ketua RT dibawa ke Kantor Desa untuk ditanda-tangani oleh Sekretaris Desa dan Kepala Desa. Baru kemudian akta jual-beli tersebut dibawa ke Kantor PPAT Camat untuk ditanda-tangani PPAT-nya. Setelah semuanya selesai akta jual-beli diserahkan kembali ke Sekretaris Desa dan oleh Sekretaris Desa akta jual-beli tidak diserahkan langsung kepada pembeli akan tetapi diserahkan kepada penjual, hal ini karena pembayaran tanahnya oleh pembeli belum lunas (masih sisa 20 %).

Akta jual-beli diserahkan kepada pembeli setelah pembeli melunasi sisa pembayaran tanahnya kepada penjual.

## 2. Menurut Camat selaku PPAT Sementara

Berdasarkan hasil wawancara dengan<sup>67</sup>:

1. Nurhidayah, Staff PPAT Camat Tambun Selatan yang mewakili PPAT Camat Tambun Selatan.

2. Ira, Staff Kantor PPAT Camat Cikarang Barat yang mewakili PPAT Camat Cikarang Barat.

dapat diketahui bahwa sebelum menjalankan jabatannya sebagai PPAT Sementara Camat harus mengucapkan sumpah jabatan PPAT terlebih dahulu. Sumpah jabatan ini sifatnya wajib dan dilaksanakan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Setelah sumpah jabatan dilaksanakan Camat sudah berwenang menjalankan jabatannya sebagai PPAT Sementara sehingga berwenang membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah.

Adapun tata-cara pelaksanaan akta jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kecamatan Tambun Selatan dan Kecamatan Cikarang Barat adalah sebagai berikut :

### 1. a. Penelitian (pengecekan data)

Akta jual-beli beserta data-data pendukungnya diteliti (diperiksa) oleh staff Kantor PPAT Camat.

Data-data pendukungnya yaitu :

---

<sup>67</sup>Nurhidayah, *Wawancara*, Staff PPAT Camat Tambun Selatan, tanggal 23 April 2007 dan Ira, Staff PPAT Camat Cikarang Barat, tanggal 12 April 2007

Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK) dan surat nikah penjual, KTP pembeli, PBB tahun terakhir, Girik / C.Induk Desa, Akta-akta / surat keterangan desa mengenai peralihan hak atas tanah dari tahun 1960 sampai sekarang dan ditambah dengan lampiran-lampiran surat berita acara transaksi pemindahan hak, surat pernyataan dari penjual bahwa benar bidang tanah miliknya telah dijual kepada pembeli, surat keterangan riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa dari Kantor Desa.

Penanda-tanganan akta jual-beli dilaksanakan apabila menurut staff PPAT yang memeriksa data-data pendukungnya menganggap telah lengkap dan tanah yang merupakan obyek yang diperjual-belikan tidak bermasalah.

b. Penanda-tanganan akta jual-beli oleh para pihak

Akta jual-beli ditanda-tangani oleh penjual, pembeli dan para saksi (Kepala Desa dan Sekretaris Desa) di Kantor PPAT Camat dihadapan staff PPAT yang ditunjuk oleh PPAT yang bersangkutan.

c. Penyelesaian akta jual-beli

Akta jual-beli beserta lampiran data-data pendukungnya diselesaikan (diketik) oleh staff PPAT, termasuk pemberian tanggal dan penomoran akta jual-beli.

d. Penanda-tanganan akta jual beli oleh PPAT

Akta jual-beli yang telah diketik rapi beserta data-data pendukungnya diperiksa (diteliti) oleh PPAT dan setelah dianggap lengkap dan tidak bermasalah penanda-tanganan akta jual-beli oleh PPAT dilaksanakan.

e. Penyerahan akta jual-beli

Akta jual-beli yang telah ditanda-tangani oleh PPAT diberi stempel jabatan PPAT lalu diserahkan kepada pembeli.

f. Biaya pembuatan akta jual-beli.

Biaya pembuatan akta-jual-beli tanah di Kantor PPAT Camat Tambun Selatan dan Cikarang Barat besarnya ditentukan berdasarkan prosentasi antara harga di akta (harga nyata) dengan harga di NJOP ( Nilai Jual Objek Pajak ), minimal sebesar 1 % dari harga nyata.

Besarnya biaya berdasarkan rumus yang telah ditentukan oleh Camat Tambun Selatan dan Camat Cikarang Barat yaitu :

Rumus :  $2,5 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$ .

Contoh : NJOP = Rp 100.000 (seratus ribu).

Luas tanah = 400 m<sup>2</sup>.

=  $2,5 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$ .

=  $2,5 \% \times 100.000 \times 400$ .

= Rp 1000.000,00 ( satu juta rupiah ).

Biaya pembuatan akta jual-beli tanah di Kantor PPAT Camat Tambun Selatan dan PPAT Camat Cikarang Barat dengan luas tanah 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) dengan harga di NJOP sebesar 100.000,00 /m<sup>2</sup> (seratus ribu rupiah setiap seratus meter persegi) biayanya sebesar Rp 1000.000,00 (satu juta rupiah ).

Biaya tersebut bukan biaya resmi yang masuk ke Kas Negara akan tetapi biaya yang dikenakan berdasarkan kebijakan intern dari PPAT yang bersangkutan.

Biaya yang tidak resmi ini selain masuk ke pribadi PPAT Camat juga dipakai untuk biaya operasional Kantor PPAT Camat yang bersangkutan..

Berdasarkan penelitian penulis bahwa selain kesadaran masyarakat dalam bidang pendidikan yang masih kurang, sebab yang utama karena faktor ekonomi, khususnya masyarakat ekonomi lemah yang penghasilan sehari-harinya hanya cukup untuk biaya makan saja. Masyarakat ekonomi lemah yang paling banyak adalah warga/penduduk asli kelahiran desa tersebut yang bermata pencaharian sebagai buruh tani dan buruh bangunan yang pekerjaannya tidak tetap ( musiman ).

Responden yang menjadi obyek penelitian dengan tingkat pendidikan SMP dan SMA sebagian besar kurang memahami mengenai Hukum Pertanahan. Hal ini disebabkan karena Hukum Pertanahan belum pernah

diajarkan di sekolah-sekolah dengan tingkat pendidikan SMP dan SMA tersebut.

Responden dengan tingkat pendidikan Universitas sebagian besar sudah mengerti (memahami) Hukum Pertanahan. Hal ini dikarenakan Hukum Pertanahan sudah diajarkan di sekolah – sekolah dengan tingkat pendidikan Universitas khususnya jurusan Ilmu-ilmu Hukum (Hukum Perdata) dan berdasarkan pengalaman responden yang pernah melakukan perbuatan hukum peralihan hak jual-beli tanah.

Berdasarkan penelitian tersebut penulis dapat menyimpulkan bahwa tingkat pendidikan mempunyai banyak pengaruh terhadap pengetahuan responden mengenai Hukum Pertanahan terutama mengenai pelaksanaan jual-beli tanah.

Akan tetapi walaupun responden dengan tingkat pendidikan Universitas sudah mengerti / memahami bahwa pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilakukan dihadapan Kepala Desa tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku ternyata para responden tidak mempermasalahkan mengenai pelaksanaan jual-beli tanah tersebut. Hal ini sama dengan responden dengan tingkat pendidikan SMP dan SMA di mana mereka juga tidak mempermasalahkan pelaksanaan jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.

Hal ini menunjukkan bahwa tingkat pendidikan responden tidak mempunyai banyak pengaruh terhadap pelaksanaan jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.

Masyarakat mempunyai keinginan untuk mengetahui peraturan tentang tanah ketika mempunyai kepentingan yang menyangkut tentang tanah baik akan menjual tanah miliknya maupun akan membeli tanah milik orang lain. Masyarakat yang akan menjual maupun membeli tanah akan menanyakan (konsultasi) ke Kepala Desa sebab Kepala Desa dianggap sebagai orang yang paling mengerti mengenai segala sesuatu tentang tanah.

Hal inilah yang menjadi salah satu sebab/alasan mengapa pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) dilakukan dihadapan Kepala Desa.

Alasan-alasan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa adalah sebagai berikut :

a. Pengurusan akta jual-beli tanahnya dilakukan melalui Kantor Desa.

Masyarakat yang akan menjual ataupun membeli bidang tanah akan mempercayakan pengurusan akta jual-belinya melalui Kantor Desa sehingga segala sesuatunya termasuk pelaksanaan penanda-tanganan akta jual-beli dilaksanakan menurut ketentuan-ketentuan yang ditentukan oleh Kepala Desa termasuk dalam hal penanda-tanganan akta jual-belinya yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan.

b. Kebiasaan yang sudah berlangsung sejak lama

Pelaksanaan penanda-tanganan akta jual-beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa sudah merupakan kebiasaan yang dilakukan oleh para Kepala Desa terdahulu yang sudah berlangsung sejak lama dari jaman dahulu sampai sekarang dan Kepala Desa yang sekarang hanya mengikuti (meneruskan) kebiasaan tersebut.

c. Adanya persetujuan dari PPAT Camat

Pelaksanaan penanda-tanganan akta jual-beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa sudah mendapat persetujuan dari PPAT Camat yang membawahi masing-masing Kepala Desa sehingga Kepala Desa bersedia melaksanakan penanda-tanganan akta-jual beli tanah dihadapan Kepala Desa sendiri.<sup>68</sup>

Pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) berikut pengurusan akta jual-belinya selalu dilakukan melalui Kantor Desa bukan langsung ke Kantor PPAT Camat.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan 20 (duapuluh) responden diperoleh jawaban yang bermacam-macam seperti dalam tabel berikut :

Tabel 8

Faktor-faktor penyebab pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) dilakukan melalui Kantor Kepala Desa

No	Jenis Penyebab	Desa Mekarsari	Desa Jatimulya	Desa Telaga Murni	Desa Telaga Asih	Jumlah (Jiwa)	Per sen (%)
1	Kebiasaan.	1	2	1	1	5	25
2.	Takut	1	-	2	1	4	20
3.	Tidak Tahu	2	1	2	3	8	40
4.	Repot	1	2	-	-	3	15

<sup>68</sup> Nurhidayah, *Wawancara*, Staff PPAT Camat Tambun Selatan, tanggal 23 April 2007 dan Ira, Staff PPAT Camat Cikarang Barat, tanggal 12 April 2007

	Jumlah	5	5	5	5	20	100
--	--------	---	---	---	---	----	-----

Sumber Data : Data lapangan yang diolah tahun 2007.

Faktor tidak tahu merupakan jumlah responden yang terbesar yaitu sebanyak 8 (delapan) responden atau sebesar 40 % dari seluruh jumlah responden. Responden banyak yang tidak tahu (tidak memahami) bahwa pelaksanaan transaksi jual-beli tanah (penanda-tanganan akta jual-beli) yang mereka laksanakan selama ini tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Faktor kebiasaan menduduki jumlah terbesar kedua yaitu sebanyak 5 (lima) responden atau sebesar 25 % dari seluruh jumlah responden.

Dari 5 (lima) responden tersebut mengatakan bahwa pelaksanaan transaksi jual-beli tanah yang mereka lakukan selama ini merupakan kebiasaan yang telah mereka lakukan sejak dahulu dan tidak pernah ada masalah.

Faktor terbesar ketiga responden takut sebanyak 4 (empat) responden atau sebesar 20 % dari seluruh jumlah responden. Responden merasa takut apabila transaksi jual-beli tanah yang mereka laksanakan tidak melalui Kepala Desa akan berakibat dipersulitnya mereka apabila akan mengurus surat-surat kependudukan ataupun surat-surat lainnya yang harus melalui Kantor Desa.

Faktor Keempat yaitu repot sebanyak 3 (tiga) responden atau sebesar 15 % dari seluruh jumlah responden. Para responden karena kesibukannya merasa repot (kerepotan) apabila transaksi jual-beli berikut pengurusan akta jual-belinya harus melalui Kantor PPAT Camat karena kalau yang

mengurus akta jual-belinya pembeli sendiri akan memakan waktu lebih lama dibandingkan kalau yang mengurus dari Kantor Desa sendiri.

Menurut pendapat penulis pelaksanaan jual-beli tanah yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku akan tetapi pembeli akan kesulitan untuk memperoleh alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang kuat. Untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah Kantor Pertanahan mensyaratkan adanya suatu bukti bahwa benar telah dilakukan jual-beli. Bukti tersebut harus berupa akta yang dibuat oleh PPAT. PPAT hanya dapat membuat akta jual-beli apabila jual-belinya dilakukan dihadapan PPAT tersebut.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak jual-beli tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Akta-akta yang dibuat oleh / dihadapan Kepala Desa tidak pernah disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk didaftar karena tidak ada kewajiban bagi Kepala Desa untuk menyampaikan setiap akta-akta yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan. Hal ini berbeda dengan akta-akta yang dibuat dihadapan PPAT yang berdasarkan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 101 PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah wajib disampaikan ke Kantor

Pertanahan selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak akta tersebut ditanda-tangani oleh PPAT

Kesulitan yang lain bagi pembeli atas pembelian bidang tanah yang pelaksanaan jual-beli tanahnya dilaksanakan dihadapan Kepala Desa adalah pembeli akan kesulitan membuktikan haknya apabila suatu saat ada masalah mengenai tanahnya yang membutuhkan kesaksian Kepala Desa dan ternyata Kepala Desanya telah meninggal dunia. Kepala Desa dibutuhkan untuk membuktikan bahwa benar atas bidang tanah yang diperjual-belikan tersebut telah dijual oleh penjual kepada pembeli yang sekarang.

Hal ini berbeda dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh / dihadapan Pejabat yang berwenang (PPAT) di mana apabila PPAT-nya meninggal dunia akta peralihan hak tersebut tetap bisa dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat karena akta tersebut adalah akta otentik yang dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

#### **D. Tanggapan-Tanggapan Masyarakat Mengenai Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat)**

Seperti telah disebutkan di atas bahwa berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan jual beli tanah bekas hak milik (adat ) di Desa Mekarsari, Jatimulya, Telaga Murni dan Telaga Asih semuanya dilaksanakan dihadapan Kepala Desa. Masyarakat yang ada di 4 (empat) desa yang masing-masing desa terdiri dari 5 (lima) orang yang dijadikan responden

dalam penelitian ini ketika diminta tanggapannya mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa memberikan jawaban yang berbeda-beda seperti dalam tabel berikut :

Tabel 9

Tanggapan-tanggapan masyarakat mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa

No	Jenis Tanggapan	D e s a				Jumlah (Jiwa)	Persen ( % )
		Mekarsari	Jatimulya	Telaga Murni	Telaga Asih		
1	Tidak Memper masalah kan	2	3	3	1	9	45
2	Kurang Setuju	-	1	-	-	1	5
3	Setuju	3	1	1	1	6	30

4	Tidak tahu	-	-	1	3	4	20
	Jumlah	5	5	5	5	20	100

Sumber Data : Data lapangan yang diolah tahun 2007

Masyarakat yang tidak mempermasalahkan mengenai pelaksanaan jual-beli tanah yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa merupakan jumlah yang paling banyak yaitu sebanyak 9 (sembilan) orang atau sebesar 45 % dari seluruh jumlah responden. Masyarakat yang kurang setuju dengan pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa merupakan jumlah yang paling sedikit yaitu sebanyak 1 (satu) orang atau sebesar 5 % dari seluruh jumlah responden (lihat tabel 9).

Masyarakat yang tidak mempermasalahkan mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik ( adat ) yang dilaksanakan di hadapan Kepala Desa beralasan bahwa pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) dihadapan Kepala Desa tidak apa-apa yang penting tidak mendatangkan masalah dikemudian hari.

Masyarakat yang kurang setuju dengan pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa beralasan bahwa ketika ada masalah mengenai tanah yang dibelinya Kepala Desa tidak mau bertanggung-jawab dengan alasan bahwa dahulu mengenai bidang tanah tersebut tidak bermasalah.

Masyarakat yang menjawab setuju mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa beralasan bahwa sampai saat ini pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa tidak pernah ada masalah.

Masyarakat yang menjawab tidak tahu mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa beralasan bahwa mereka tidak tahu apakah pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa tersebut telah sesuai ataupun bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku.

Akta-akta pemindahan hak atas tanah bekas hak milik (adat) yang dibuat oleh PPAT Camat Tambun Selatan dan PPAT Camat Cikarang Barat setiap bulan mengalami perubahan yaitu seperti dalam tabel berikut :

Tabel 10

Daftar akta-akta pemindahan hak atas tanah bekas hak milik(adat) di Kecamatan Tambun Selatan dan Cikarang Barat tahun 2007.

No	Nama Kecamatan	Jenis Akta	Bulan			Jumlah
			Pebruari	Maret	April	
1	Tambun Selatan	Jual-Beli	105	89	20	214
		Hibah	5	1	-	6
		Pembagian Hak Bersama	6	1	-	7

2	Cikarang Barat	Jual-beli	32	22	9	63
		Hibah	2	7	2	11

Sumber Data : Data lapangan yang diolah Tahun 2007

Perbuatan hukum pemindahan hak jual-beli dari bulan Pebruari s/d tanggal, 12 April 2007 merupakan jumlah yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Tambun Selatan dan Cikarang Barat. Hal ini menurut penelitian penulis disebabkan karena sebagai daerah yang terus tumbuh dan berkembang banyak menarik minat orang dari luar daerah untuk membeli tanah sebagai pendukung pengembangan usahanya.

Selanjutnya mengenai penanda-tanganan akta jual-beli tanah yang hanya dilaksanakan dihadapan Kepala Desa bukan dihadapan PPAT, Nurhidayah staff PPAT Camat Tambun Selatan dan Ira staff PPAT Camat Cikarang Barat mengatakan bahwa hal tersebut dikarenakan adanya beberapa alasan.

Alasan-alasan tersebut yaitu<sup>69</sup> :

- a. Sebagai wilayah yang secara struktural di bawah Kecamatan, Desa dalam hal ini Kepala Desanya dianggap tidak akan melakukan perbuatan yang akan merugikan PPAT Camat yang merupakan atasan sekaligus pembinanya.

---

<sup>69</sup>Nurhidayah, *Wawancara*, Staff PPAT Camat Tambun Selatan, tanggal, 23 April 2007 dan Ira, Staff PPAT Camat Cikarang Barat, tanggal, 12 April 2007

- b. Kepala Desa ikut menjadi saksi dalam jual-beli sehingga kalau ada masalah mengenai pelaksanaan jual-beli tanah tersebut Kepala Desa juga ikut terlibat di dalamnya.
- c. Kepala Desa lebih tahu wilayah yang menjadi daerah kekuasaannya daripada PPAT Camat.
- d. Kepala Desa lebih tahu riwayat tanah tersebut dan C. Induk Desa yang merupakan nomor identitas bidang tanah sejak tahun 1960 adanya di Desa.
- e. Karena kesibukan Camat sebagai Kepala Pemerintahan Kecamatan sehingga waktu untuk membacakan akta dihadapan para penghadap dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT Sementara tidak ada.

Menurut pendapat penulis pembacaan akta oleh PPAT yang berwenang adalah suatu kewajiban dalam setiap pelaksanaan jual-beli tanah agar para pihak (penghadap) yang berkepentingan benar-benar mengetahui / memahami isi dari jual-beli tersebut, apalagi kalau salah satu pihak (penghadap) tidak bisa membaca akta maka pembacaan akta berikut penjelasannya adalah suatu hal yang sangat penting dan wajib dilakukan oleh PPAT. Hal ini berdasarkan Pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka.BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

” PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur penaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”

Menurut Ka.Sub.Sie P2H&P Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi :  
<sup>70</sup>membacakan akta dapat ditafsirkan bahwa para pihak yang berkepentingan hadir dihadapan PPAT. Akan tetapi karena memperhitungkan kondisi/keadaan yaitu dalam praktek dilapangan Camat karena kesibukanya sebagai Kepala Pemerintahan Wilayah Kecamatan tidak memungkinkan (sempat) untuk membacakan setiap akta-akta yang dibuatnya kepada para pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi memberi kebijakan yang sifatnya tidak formil dengan membiarkan hal tersebut berlangsung sampai saat ini dengan syarat tidak sampai merugikan siapapun juga.

Menurut Muhamad Mujaki, PPAT Notaris di Kabupaten Bekas :  
bahwa walaupun dalam transaksi jual-beli tanah bekas hak milik <sup>71</sup>(adat) harus melibatkan Kepala Desa sebagai saksinya namun bukan berarti penandatanganan akta jual-belinya harus dilaksanakan dihadapan Kepala Desa, Jual-beli tanahnya harus tetap dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, serta agar para pihak penjual dan pembeli dengan PPAT-nya saling mengenal.

Berdasarkan penelitian penulis di Kantor PPAT Camat Tambun Selatan dan PPAT Camat Cikarang Barat mengenai penyampaian akta-akta yang dibuat

---

<sup>70</sup> Cecep Ismail, *Wawancara*, Ka.Sub.Sie. Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, tanggal, 26 Maret 2007

<sup>71</sup> Muhamad Mujaki, *Wawancara* , PPAT Notaris Kabupaten Bekasi tanggal, 11 Juli 2007

oleh PPAT beserta dokumen-dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan, PPAT Camat Tambun Selatan dan PPAT Cikarang Barat selalu menyampaikan setiap akta-akta yang dibuatnya dibawah hari ketujuh sejak akta tersebut ditanda-tangani. Ini berarti mereka selalu tepat waktu dalam menyampaikan setiap akta-akta yang dibuatnya dan telah sesuai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 103 PMNA / Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penyampaian akta-akta ini sifatnya wajib dilakukan oleh PPAT, apabila terlambat melaporkan walaupun tidak ada sanksi hukumnya PPAT akan mendapat tegoran secara tertulis dari Kantor Pertanahan setempat. Sampai saat ini PPAT Camat Tambun Selatan dan Cikarang Barat belum pernah mendapat tegoran secara tertulis atau sanksi apapun dari Kantor Pertanahan.

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT sejak bulan April 2001 tidak lagi disampaikan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tidak lagi menerima penyampaian akta-akta yang dibuat oleh PPAT dengan alasan merasa kesulitan untuk menyimpan akta-akta tersebut karena kekurangan sumber daya manusia dan tempat untuk menyimpan akta-akta tersebut belum tersedia.

Menurut Ka.Sub.Sie P2H&P Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi: bahwa akta-akta yang d<sup>72</sup>ibuat oleh PPAT selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak ditanda-tangani oleh PPAT wajib disampaikan ke Kantor Pertanahan disertai dengan dokumen-dokumen pendukungnya.

Sejak bulan April 2001 akta-akta yang dibuat oleh PPAT yang wajib disampaikan kepada Kantor Pertanahan sebagaimana diamanatkan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 103 PMNA./Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berdasarkan kebijakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tidak diwajibkan untuk disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sampai batas waktu yang belum ditentukan.

Alasan-alasan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi menolak / tidak mewajibkan penyampaian akta-akta PPAT tersebut adalah :

- a. Belum ada sumber daya manusia (staff kantor) yang khusus menangani akta-akta yang disampaikan oleh PPAT.
- b. Untuk menyimpan akta-akta PPAT tersebut memerlukan tempat yang khusus sedangkan tempat yang khusus tersebut sampai saat ini belum tersedia.

Hal tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi akan diatasi dengan dibentuknya Sekretariat Khusus yang bertugas secara khusus

---

<sup>72</sup> Cecep Ismail, *Wawancara*, Ka.Sub.Sie P2H&P Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, tanggal, 27 Maret 2007

menangani akta-akta yang disampaikan oleh PPAT dengan menerapkan tata-cara kerja yang baru. Tempat khusus untuk menyimpan akta-akta PPAT tersebut juga akan disediakan sehingga nantinya mengenai tempat untuk menyimpan akta-akta PPAT tidak menjadi persoalan lagi.

Tata-cara kerja yang baru mengenai penyampaian akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai berikut :

a.PPAT menyampaikan akta-akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

b.Akta-akta berikut dokumen-dokumen pendukungnya diterima oleh Sekretariat Khusus yang khusus menangani akta-akta PPAT dan diperiksa kelengkapan dokumen-dokumen pendukungnya, setelah dinyatakan lengkap (memenuhi persyaratan yang telah ditentukan) sekretariat khusus mengeluarkan tanda terima penerimaan berkas kepada PPAT yang menyampaikan akta tersebut.

Mengenai telah disampaikannya akta jual-beli ke Kantor Pertanahan, oleh PPAT disampaikan kepada pembeli.

Penulis berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 40 PP No.24 Tahun 1997 Jo Pasal 103 PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa PPAT wajib menyampaikan setiap akta-akta yang dibuatnya dalam waktu selambat-lambatnya hari ke 7 (tujuh) sejak akta tersebut ditanda-tangani oleh PPAT ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memberikan tegoran secara lisan/tertulis maupun sanksi-sanksi yang lain kepada PPAT yang tidak

melaksanakan peraturan hukum tersebut di atas. Berdasarkan alasan –alasan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan yaitu karena sumber daya manusia yang khusus menangani akta-akta PPAT serta tempat yang khusus untuk menyimpan akta-akta PPAT tersebut belum ada (tersedia) penyampaian akta-akta oleh PPAT ke Kantor Pertanahan tidak diwajibkan lagi. Hal ini menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan tidak konsisten dalam melaksanakan peraturan hukum tersebut di atas. Kewajiban PPAT menyampaikan setiap akta-akta yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan tidak bisa dibantah lagi walaupun dengan alasan-alasan tertentu dan oleh siapapun juga termasuk oleh Kantor Pertanahan sendiri kecuali hal tersebut tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya Cecep Ismail mengatakan <sup>73</sup>: bahwa penyampaian akta-akta PPAT ke Kantor Pertanahan sifatnya hanya melaporkan saja, tidak ada kewajiban bagi PPAT atau Pembeli bidang tanah untuk meneruskan lebih lanjut ke proses pembuatan Sertipikat tanah ke atas nama pembeli ( apabila tanahnya belum bersertipikat ).Yang paling penting akta-akta tersebut harus dilaporkan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan tanda-terima penyampaian akta jual-beli dari Kantor Pertanahan, akta jual-beli beserta data-data pendukungnya diambil dan selanjutnya didaftarkan ke bagian khusus pendaftaran tanah. Berkas/data-data diperiksa oleh petugas dan dianggap telah lengkap / memenuhi persyaratan

---

<sup>73</sup> Cecep Ismail, *Wawancara*, Ka.Sub.sie P2H&P Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, tanggal , 28 Maret 2007

yang telah ditentukan maka petugas mengeluarkan tanda-terima berkas dengan terlebih dahulu mewajibkan pemohon hak atas tanah untuk membayar biaya pendaftaran sebesar Rp 25.000,00 (duapuluh lima ribu rupiah). Biaya ini biaya resmi yang masuk ke kas Negara.

Menurut Cecep Ismail, Ka.Sub.Sie.P2H&P Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi<sup>74</sup>: biaya-biaya yang lain selain biaya resmi tidak ada, apabila memang ada biaya-biaya yang lain yang sifatnya tidak resmi itu bukan kebijakan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi akan tetapi hanya biaya yang sifatnya sukarela dan tidak memaksa, jadi besarnya biaya pengurusan selain biaya resmi yang masuk ke kas negara diserahkan kepada pemohon hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk proses pembuatan Sertipikat tanah dari awal pendaftaran sampai dengan selesai memakan waktu kurang lebih 5 (lima) bulan lamanya.

Menurut pendapat penulis kebijakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang tidak lagi menerima penyampaian (laporan bulanan PPAT) akta-akta yang dibuat oleh PPAT sejak bulan April 2007 sampai dengan batas waktu yang belum bisa ditentukan walaupun dengan alasan apapun tidak dibenarkan sebab hal tersebut bertentangan dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 101 PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa setiap akta-akta yang dibuat oleh

---

<sup>74</sup> Cecep Ismail, *Wawancara*, Ka.Sub.Sie P2H&P Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, tanggal 29 Maret 2007

PPAT dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak akta tersebut ditanda-tangani oleh PPAT beserta dokumen-doumen pendukungnya wajib disampaikan ke Kantor Pertanahan.

Hal ini menunjukkan bahwa :

- a. Kantor Pertanahan kurang konsisten dalam menjalankan peraturan hukum yang berlaku.

Kantor Pertanahan sebagai pembina PPAT akan melakukan tegoran terhadap PPAT yang tidak menyampaikan setiap akta-akta yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku akan tetapi disisi lain Kantor Pertanahan sendiri yang melanggar peraturan hukum tersebut.

- b. Kantor Pertanahan kurang serius dalam menjalankan ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 101 PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Alasan Kantor Pertanahan bahwa penyampaian akta-akta PPAT yang untuk sementara ditolak untuk disampaikan ke Kantor PPAT karena sumber daya manusia yang khusus menangani akta-akta PPAT belum ada dan tempat khusus untuk menyimpan akta-akta PPAT tersebut juga belum tersedia adalah alasan yang tidak bisa dipertanggung-jawabkan sebab dengan sumber daya manusia yang ada dan anggaran keuangan yang tersedia hal tersebut bukan merupakan persoalan yang sulit apabila

Kantor Pertanahan serius mau melaksanakan peraturan hukum tersebut di atas.

Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap 20 (duapuluh) responden yang terdiri dari masyarakat yang berasal dari Desa Mekarsari sebanyak 5 (lima) orang, Desa Jatimulya sebanyak 5 (lima) orang, Desa Telaga Murni sebanyak 5 (lima) orang dan Desa Telaga Asih sebanyak 5 (lima) orang yang pernah melakukan perbuatan hukum jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi yang tidak mau mendaftarkan pemindahan haknya (mengurus pembuatan Sertipikat tanah) di Kantor Pertanahan karena alasan-alasan seperti dalam tabel berikut :

Tabel 11

Alasan-alasan masyarakat tidak mendaftarkan Pemindahan Haknya di Kantor Pertanahan

No	Jenis Alasan	D e s a				Jumlah (Jiwa)	Persen (%)
1.	Biaya Mahal	3	2	3	3	11	55
2.	Waktunya lama	1	1	-	-	2	10
3.	Tidak tahu	-	-	1	1	2	10
4.	Repot	1	1	-	-	2	10

5.	Merasa sudah cukup	-	1	1	1	3	15
	Jumlah	5	5	5	5	20	100

Sumber Data : Data lapangan yang diolah tahun 2007

Penyebab paling besar masyarakat tidak mau mendaftarkan pemindahan haknya di Kantor Pertanahan adalah karena biayanya mahal yaitu sebanyak 11 (sebelas) orang atau sebesar 55 % dari seluruh jumlah responden. Masyarakat golongan ekonomi lemah tidak mampu untuk mendaftarkan pemindahan haknya (mengurus pembuatan Sertipikat tanah) di Kantor Pertanahan karena biayanya mahal.

Penyebab terbesar kedua adalah karena merasa sudah cukup yaitu sebanyak 3 (tiga) orang atau sebesar 15 % dari seluruh jumlah responden. Masyarakat yang membeli tanah merasa sudah cukup apabila sudah dibuatkan akta jual-belinya. Hal merupakan kebiasaan masyarakat. Mereka beralasan bahwa selama ini dengan hanya mempunyai akta jual-belinya saja tanpa dibuatkan sertipikat tanahnya keadaan mereka baik-baik saja dan tidak pernah ada masalah mengenai kepemilikan tanahnya.

Penyebab ketiga adalah karena waktunya lama, tidak tahu dan repot dengan jumlah sama besar yaitu masing-masing sebanyak 2 (dua) orang atau sebesar 10 % dari seluruh jumlah responden. Masyarakat tidak mau mendaftarkan pemindahan haknya di Kantor Pertanahan karena prosedurnya (birokrasi) berbelit-belit dan berdasarkan pengalaman mereka terdahulu pada

waktu mengurus pembuatan sertipikat tanah di Kantor Pertanahan membutuhkan waktu yang lama untuk menyelesaikanya.

Respopnden yang beralasan tidak tahu disebabkan karena pendidikanya kurang. Mereka tidak tahu bahwa setelah akta jual-beli selesai masih ada proses selanjutnya yaitu pendaftaran haknya (pembuatan sertipikat tanah) di Kantor Pertanahan. Mereka tidak tahu bahwa sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang terkuat.

Masyarakat yang tidak mau mendaftarkan pemindahan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan karena alasan repot beralasan bahwa mereka merasa kerepotan untuk mengurus pemindahan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi karena sebagai karyawan (pekerja) mereka terikat jam kerja, mereka disibukan oleh pekerjaanya dan tidak mempunyai banyak waktu untuk mengurus pemindahan hak atas tanahnya tersebut .

Menurut Cecep Ismail Ka.Sub.Sie P2H&P Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi <sup>75</sup>: bahwa pengurusan pendaftaran pemindahan hak (pembuatan sertipikat tanah) tidak sesulit yang dibayangkan oleh masyarakat. Apabila berkas-berkas permohonan pendaftaran hak (permohonan pembuatan sertipikat) telah lengkap maka berkas-berkas tersebut bisa langsung diproses pembuatan sertipikatnya. Adanya kesan dari masyarakat bahwa pengurusan sertipikat tanah membutuhkan waktu yang lama hal ini disebabkan karena data-datanya kurang lengkap dan pemohon tidak segera melengkapi data-data

---

<sup>75</sup> Cecep Ismail, *Wawancara*, Ka.Sub.Sie P2H&P Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, tanggal, 23 April 2007

kekurangan tersebut. Anggapan bahwa pengurusan sertipikat tanah membutuhkan biaya yang tinggi (mahal), hal tersebut tidak benar, adanya biaya tinggi tersebut karena pemohon mengurus pembuatan sertipikat tersebut melalui orang lain bukan diurus sendiri langsung ke Kantor Pertanahan. Untuk membantu masyarakat ekonomi lemah dalam pengurusan (pembuatan) sertipikat tanah perlu diadakan program pensertipikatan masal yang biayanya murah dan waktunya relatif singkat.

Tanah-tanah di wilayah Kecamatan Tambun Selatan dan Cikarang Barat sampai dengan bulan Mei 2007 sudah banyak yang disertipikatkan, baik dengan Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai.

Jumlah Sertipikat dan luas bidang tanah tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 12

Daftar Jumlah Sertipikat dan luas bidang Tanah di Kecamatan Tambun Selatan dan Cikarang Barat Tahun 2007

No	Nama Kecamatan Tan	HM	Luas (m2)	HGB	Luas (m2)	HP	Luas (m2)	Wa Kaf	Luas (m2)
1.	Tambun Selatan								
	a.Mekar sari	292.993	7.254.940,9	2.237	816692	1	1026	6	2424
	b.Jati mulya	4225	2908930,6	3134	95164999,04	2	9689	1	0

	Jumlah	721 8	10163871,5	5371	95981691,04	3	10715	7	2424
2.	Cikarang Barat								
	a. Telaga Murni	5816	1996367,41	3831	1525005,7	0	0	12	4106
	b. Telaga Asih	2611	1266509,33	2080	14507920,9	0	0	0	0
	Jumlah	8427	3262876,74	5911	16032926,6	0	0	12	4106

SumberData:Daftar Rekapitulasi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Tahun 2007

Bidang tanah dengan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan merupakan bidang tanah yang terluas dengan luas di Kecamatan Tambun Selatan yang terdiri dari Desa Mekarsari dan Jatimulya 95.981.691,04 m<sup>2</sup> dan di Cikarang Barat yang terdiri dari Desa Telaga Murni dan Telaga Asih dengan luas 16.032.926,6 m<sup>2</sup>.

Bidang tanah dengan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah Sertipikat Hak Pakai dan Sertipikat Wakaf merupakan yang luasnya paling sedikit yaitu untuk Sertipikat Hak Pakai di Kecamatan Tambun Selatan yang terdiri dari Desa Mekarsari dan Jatimulya seluas 10.715 m<sup>2</sup> dan untuk Sertipikat Wakaf di Cikarang Barat yang terdiri dari Desa Telaga Murni dan Telaga Asih seluas 4.106 m<sup>2</sup>.

Status hak dalam Sertipikat tanah di Kecamatan Tambun Selatan yang terdiri dari Desa Mekarsari dan Jatimulya dan di Kecamatan Cikarang Barat yang terdiri dari Desa Telaga Murni dan Telaga Asih Sertipikat dengan satatus

Hak Milik merupakan jumlah yang paling banyak, untuk Kecamatan Tambun Selatan sebanyak 7.218 Sertipikat dan di Kecamatan Cikarang Barat sebanyak 8.427 Sertipikat.

### **E. Masalah-Masalah Yang Timbul Dari Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat)**

Pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa tidak selamanya berjalan dengan lancar.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) banyak dijumpai masalah-masalah yang menghambat kelancaran pelaksanaan jual-beli tanah tersebut. Masalah-masalah yang muncul yaitu :

a. Pengetahuan hukum Kepala Desa kurang.

Kepala Desa sering menyama-ratakan setiap persoalan dalam jual-beli tanahnya sehingga apabila dijumpai persoalan yang berbeda dari biasanya Kepala Desa sering keliru /salah dalam menanganinya. Hal ini disebabkan karena pengetahuan hukum pertanahan yang dimiliki oleh Kepala Desa tersebut masih kurang.

b. Surat-surat tanahnya tidak lengkap

Kepala Desa tetap melaksanakan penanda-tanganan akta jual-beli walaupun surat-surat tanahnya belum lengkap sehingga pembeli akan kesulitan untuk mengurus pensertipikatan tanahnya di Kantor Pertanahan sebab Kantor Pertanahan mensyaratkan hanya surat-surat yang telah

lengkap/telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan yang dapat dijadikan sebagai dasar permohonan sertipikat tanah.

c. salah satu ahli waris tidak ada

Tanah yang menjadi obyek jual-beli merupakan tanah warisan sedangkan tempat tinggal para ahli waris ada yang tidak diketahui sehingga pelaksanaan jual-beli menjadi tertunda sebab semua ahli waris harus ikut hadir dan menanda-tangani akta jual-beli sebagai tanda persetujuan penjualan tanahnya.

Menurut pendapat penulis adanya masalah –masalah yang muncul dalam pelaksanaan jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa disebabkan karena pengetahuan Hukum Pertanahan dari Kepala Desa masih kurang. Kepala Desa melaksanakan jual-beli tanah berdasarkan hukum kebiasaan yang biasa dilakukan sehari-hari bukan berdasarkan peraturan hukum yang berlaku sehingga apabila persoalan tanahnya berbeda dari biasanya Kepala Desa kesulitan / kurang tepat dalam menyelesaikanya yang pada akhirnya akan merugikan para pihak yang berkepentingan.

## **F. Akibat Hukum Yang Timbul dari Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Yang DiLaksanakan DiHadapan Kepala Desa**

Pelaksanaan jual-beli tanah yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa adalah proses jual-beli tanah di mana dalam hal penanda-tanganan akta

jual-belinya oleh para pihak penjual dan pembeli dilaksanakan dihadapan Kepala Desa.

Berdasarkan hasil penelitian penulis belum pernah dijumpai pelaksanaan penanda-tanganan akta jual-beli yang dilakukan dihadapan PPAT-nya ( PPAT Camat). Bahkan di Desa Jatimulya pelaksanaan penanda-tanganan akta jual-beli dilakukan di hadapan Ketua Rukun Tetangga (RT) setempat, bukan dihadapan Kepala Desa. Yang benar-benar mengetahui penjual dan pembeli adalah Ketua RT yang bersangkutan, bukan Kepala Desanya.

PPAT Camat hanya berfungsi menanda-tangani akta jual-beli tanpa mengetahui siapa penjual dan siapa pembeli dari obyek yang diperjual-belikan. PPAT Camat menanda-tangani akta jual-beli yang sudah rapi yang sudah ditanda-tangani oleh para pihak. PPAT Camat hanya tinggal mengesahkan saja.

Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan ditempat dimana kewenangan itu dibuat, selanjutnya dalam Pasal 1869 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditanda-tangani oleh para pihak. Oleh karena itu akta jual-beli tanah yang dibuat oleh/dihadapan Kepala Desa hanya mempunyai kekuatan

sebagai akta di bawah-tangan karena tidak dibuat oleh / dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT Camat.

Ratna Suminar, Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Bekasi mengatakan <sup>76</sup>: bahwa akta jual-beli tanah yang yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah-tangan, akan tetapi karena jual-beli tanah dalam sistem Hukum Tanah Nasional berdasarkan hukum adat yang bersifat Riil, Terang dan Tunai maka jual-beli tersebut tetap sah.

Riil diartikan bahwa maksud tujuan yang diucapkan harus diikuti dengan tindakan nyata, Terang diartikan bahwa obyek jual-belinya nyata (jelas) dan Tunai diartikan bahwa penyerahan hak atas obyek jual-belinya dilakukan oleh penjual bersama-sama dengan penyerahan pembayaran oleh pembeli. Tetap sah diartikan bahwa apabila tidak dapat dibuktikan sebaliknya jual-beli tersebut tetap sah dan seketika mengakibatkan berpindahnya hak dari penjual kepada pembeli. Akibat hukum bagi para pihak yang bersangkutan yaitu penjual tidak berhak lagi atas obyek yang telah diperjual-belikan sedangkan bagi pembeli, pembeli menjadi pemilik (pemegang hak) yang baru atas obyek yang diperjual-belikan tersebut. Sepanjang tidak ada hal-hal yang dapat membatalkan jual-beli seperti adanya unsur penipuan, itikad buruk, paksaan dll. maka jual-beli tersebut tetap sah.

Hal ini diperkuat dengan putusan Mahkamah Agung yaitu :

---

<sup>76</sup> Ratna Suminar, *Wawancara*, Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal, 05 Juli 2007

1. Putusan Mahkamah Agung No. 665 K / Sip / 1979, tanggal, 22 Juli 1980 yang berisi :

Mempertimbangkan bahwa dengan telah terjadinya jual-beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri 2 (dua) orang saksi serta diterimanya harga pembelian oleh penjual maka jual-beli sudah sah menurut hukum sekalipun belum dihadapan PPAT.

2. Putusan Mahkamah Agung No. 126 K / Sip/1976, tanggal, 4 maret 1978 yang berisi :

Mempertimbangkan bahwa untuk sahnya jual-beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta perjanjian hanyalah suatu bukti.

Mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi dalam hal penanda-tanganan akta jual-beli oleh para pihak penjual dan pembeli dilaksanakan dihadapan Kepala Desa bukan dihadapan PPAT yang berwenang (PPATCamat), Ratna Suminar, mengatakan<sup>77</sup>: bahwa walaupun penanda-tanganan akta jual-beli oleh para pihak yang bersangkutan penjual, pembeli dan para saksi tidak dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang dalam hal ini PPAT Camat, apabila tidak terjadi masalah hukum (sengketa) maka akta jual-beli tersebut tetap dianggap sebagai akta otentik sebab secara fisik dalam blangko akta jual-beli tersebut

---

<sup>77</sup>Ratna Suminar, *Wawancara*, Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal, 10 Juli 2007.

terdapat tanda-tangan para pihak yang berkepentingan yaitu penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT-nya sendiri.

Sebaliknya walaupun secara fisik dalam blangko akta jual-beli terdapat tanda-tangan para pihak yang bersangkutan termasuk PPAT-nya sendiri, apabila terjadi masalah hukum (sengketa) dan dapat dibuktikan bahwa penanda-tanganan akta jual-beli tersebut oleh penjual, pembeli dan para saksi tidak dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang maka akta tersebut akan dinyatakan sebagai akta di bawah-tangan.

Setelah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberlakukan akta jual-beli tanah yang dibuat dibawah-tangan tanpa dibuat dihadapan PPAT yang berwenang tidak dapat dipergunakan sebagai dasar hukum pemindahan hak atas tanah ke atas nama pembeli. Apabila ada akta jual-beli yang dibuat dengan memakai blangko akta jual-beli yang telah ditentukan oleh peraturan hukum yang berlaku yang berisi tanda-tangan para pihak, penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT-nya sendiri akan tetapi setelah dapat dibuktikan secara hukum ternyata akta jual-beli tersebut dalam hal penanda-tanganan akta jual-beli oleh para pihak yang bersangkutan tidak dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang maka akta tersebut termasuk dalam akta di bawah-tangan yang tidak bisa dijadikan sebagai dasar hukum permohonan hak atas tanah ke atas nama pembeli.

Agar permohonan pemindahan hak atas tanah ke atas nama pembeli tersebut tetap bisa dilaksanakan / di proses maka Kantor Pertanahan mensyaratkan adanya penambahan data-data pendukungnya yaitu :<sup>78</sup>

- a. Surat Keputusan dari Pengadilan Negeri yang isinya menyatakan bahwa benar telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan pemohon (pembeli) adalah satu-satunya pemilik yang sah (berhak) atas bidang tanah tersebut.
- b. Penggantian akta jual-beli, yaitu akta jual-beli yang lama dibatalkan terlebih dahulu dan diikuti dengan penanda-tanganan kembali (pengulangan) akta jual-beli yang baru oleh para pihak penjual, pembeli dan para saksi yang dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang.

PPAT menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah yaitu pejabat umum yang diberi keenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Karena yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik maka para pihak yang berkepentingan akan mendapat perlindungan hukum yang lebih kuat dibandingkan apabila akta tersebut tidak dibuat oleh/dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT).

Pejabat yang berwenang (PPAT) menjamin kebenaran akta-akta yang dibuatnya baik mengenai subyek maupun obyek yang diperjual-belikan. PPAT menjamin keaslian tanda-tangan para pihak yang berkepentingan.

---

<sup>78</sup> Cecep Ismail , *Wawancara*,Ka.Sub.Sie. P2H&P Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, tanggal, 23 April 2007

Bagaimana PPAT dapat memastikan dan menjamin bahwa tanda-tangan yang tertera di akta jual-beli adalah benar-benar tanda-tangan para pihak yang bersangkutan kalau penanda-tanganan akta jual-belinya tidak dilaksanakan dihadapan PPAT akan tetapi dilaksanakan dihadapan Kepala Desa.

Akibat hukum yang lain bagi pembeli apabila dalam pelaksanaan jual-beli tanah, penanda-tanganan aktanya oleh para pihak dilaksanakan dihadapan Kepala Desa dan bukan dihadapan PPAT yang berwenang yaitu :

- a). Pembeli tidak dapat mengajukan permohonan hak atas tanah ke atas namanya sebab Kantor Pertanahan mensyaratkan hanya akta-akta yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang yang dapat dipergunakan sebagai dasar permohonan hak atas tanah. Hal ini berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b). Pembeli tidak akan dapat memperoleh izin pemindahan hak atas tanahnya karena tidak mempunyai akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang.
- c). Pembeli akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya kepada pihak lain apabila penjual maupun pihak lain tidak mengakui adanya jual-beli tersebut dan pihak lain bisa membuktikan bahwa ia yang lebih berhak atas tanah tersebut karena mempunyai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang lebih kuat yaitu akta jual-beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPAT).

## **F.1. Penyelesaian Sengketa**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Staff PPAT Camat Tambun Selatan<sup>79</sup>: dalam menjalankan jabatannya PPAT Camat Tambun Selatan pernah mengalami masalah hukum mengenai akta-akta yang dibuatnya. Masalah hukum tersebut yaitu adanya pengakuan dari pihak lain yang mengaku sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang diperjual-belikan. PPAT dalam kasus ini hanya sebatas sebagai saksi saja dan kasusnya tidak sampai di tingkat Pengadilan karena sudah selesai ditingkat kepolisian ( oleh pelapor kasusnya dilaporkan ke Kantor Polisi).

Masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan jual-beli tanah, PPAT Camat Tambun Selatan dan Cikarang Barat menyelesaikannya melalui cara-cara / tahap-tahap sebagai berikut<sup>80</sup>:

a. Tingkat Rukun Tetangga (RT )

Pelaksanaan jual-beli tanah selalu melibatkan ketua RT-nya sebagai saksi-saksi maka ketika ada masalah para pihak yang bersengketa dikumpulkan oleh Ketua RT-nya, diajak musyawarah secara kekeluargaan dengan tujuan agar para pihak yang bersengketa berdamai.

b. Tingkat Desa

Masalah yang timbul tersebut apabila belum berhasil diselesaikan di tingkat RT maka diselesaikan di tingkat Desa. Para

---

<sup>79</sup> Nurhidayah, *Wawancara* , Staff PPAT Camat Tambun Selatan, tanggal, 23 April 2007

<sup>80</sup> Nurhidayah, *Wawancara*, Staff PPAT Camat Tambun Selatan, tanggal, 23 April 2007 dan Ira, Staff PPAT Camat Cikarang Barat,tanggal,12 April 2007.

pihak yang bersengketa termasuk Ketua RT-nya dikumpulkan di Kantor Desa.

c. Tingkat Kecamatan

Masalah yang belum berhasil diselesaikan di tingkat Desa, kemudian dibawa ke tingkat kecamatan (PPAT Camat). Para pihak yang berperkara termasuk Ketua RT dan Kepala Desanya yang menjadi saksi-saksi dikumpulkan di Kantor PPAT Camat untuk menyelesaikan masalahnya.

d. Tingkat Pengadilan

Tingkat peradilan merupakan jalan penyelesaian yang terakhir yaitu apabila di tingkat Kecamatan masalah tersebut belum berhasil diselesaikan. Para pihak, penjual, pembeli dan PPAT-nya sendiri harus hadir dalam sidang perkara di Pengadilan. Berdasarkan keterangan para pihak yang berperkara, saksi-saksi, PPAT serta bukti-bukti yang ada perkaranya diputuskan oleh hakim yang berwenang.

Menurut pendapat penulis walaupun jual-beli tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 UUPA adalah berdasarkan hukum adat yaitu jual-beli bersifat Kontan dan Tunai artinya pada saat ditanda-tangani jual-beli tanah tersebut dianggap telah selesai (walaupun kenyataannya belum lunas) dan tanah yang diperjual-belikan tersebut dianggap telah diserahkan oleh penjual kepada pembeli.

Hal ini bukan berarti bahwa pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan dapat dilakukan dengan akta yang dibuat dibawah-tangan

yaitu yang dibuat dihadapan Kepala Desa sebagaimana jual-beli tanah yang berdasarkan hukum adat.

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta-akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan akta dibawah-tangan sehingga pembeli bidang tanah yang mempunyai akta-akta peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang akan mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat mengenai kepemilikan hak atas tanahnya sehingga kemungkinan adanya masalah dengan kepemilikan haknya lebih kecil.

## **BAB V**

### **P E N U T U P**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian di atas penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Alasan-alasan yang menyebabkan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi masih dilakukan dihadapan Kepala Desa karena masyarakat Kabupaten Bekasi masih beranggapan, bahwa Kepala Desa merupakan orang yang paling mengetahui mengenai segala sesuatu tentang riwayat tanah di wilayahnya, selain itu juga alasan sudah adanya kebiasaan yang berlangsung lama di wilayah tersebut bahwa jual-beli tanah hanya dilakukan dihadapan Kepala Desa.
2. Tanggapan masyarakat mengenai pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Bekasi adalah mereka tidak "mempermasalahkan" karena selama ini tidak banyak menimbulkan masalah apabila jual-beli tanah bekas hak milik (adat) dengan dilakukan dihadapan Kepala Desa.
3. Masalah-masalah yang timbul dari pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik (adat) dihadapan Kepala Desa yaitu akibat pengetahuan tentang Hukum Kepala Desa yang bersangkutan masih kurang khususnya Hukum Tanah, sehingga menyamaratakan setiap persoalan jual-beli tanah akibatnya apabila ada persoalan Kepala Desa tidak tepat / kesulitan dalam penyelesaiannya sehingga peralihanya akan merugikan para pihak yang bersangkutan.
4. Akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan jual-beli tanah yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa yaitu pembeli tidak dapat

mengajukan permohonan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan sehingga akan kesulitan membuktikan haknya kepada pihak lain.

## **B. Saran - Saran**

1. Sangat diperlukan sebuah peraturan yang lebih tegas berikut sanksi hukumnya apabila Kepala Desa ataupun PPAT Camat dalam membuat akta jual-beli tanah menerapkan biaya yang tinggi yang tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku sebab hal tersebut sangat memberatkan masyarakat yang berekonomi lemah.
2. Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara perlu ditinjau kembali sebab PPAT Camat kurang optimal dalam melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta-akta yang berhubungan dengan tanah dengan alasan tidak ada waktu/sibuk dengan urusan pemerintahan.
3. Perlu dikenakan tindakan yang lebih tegas berikut sanksi hukumnya terhadap petugas Kantor Pertanahan yang mengenakan biaya pengurusan pembuatan Sertipikat tanah ataupun pengurusan-pengurusan lainnya yang tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.
4. Diperlukan adanya penyuluhan – penyuluhan hukum dibidang pertanahan yang lebih intens kepada masyarakat agar masyarakat mengerti dan memahami mengenai hukum pertanahan dan lebih mengetahui hak-haknya dibidang pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdurraahman, 1984, *Sekilas tentang UUPA*, Bandung : Alumni.
- Al Rasyid, Harun, 1987, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Ardiliwaga, Rostandi. R, 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung : NV. Masa Baru.
- \_\_\_\_\_, 1990, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landerform*, Bandung : Mandar Maju.
- Ashshofa, Burhan, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT.Rineka Cipta.
- Arikunto, Suharsini, 1992, *Prosedur Penelitian*, Jakarta : PT.Rineka Cipta.
- Bermawi, Arnis, 2001, *Catatan Kuliah Hukum Agraria Universitas Borobudur*, Jakarta.
- Chomzah, Ali Achmad, 2003, *Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka..
- Dirman, 1958, *Perundang-Undangan Hukum Agraria Di Seluruh Indonesia*, Jakarta : JB.Wolters
- Effendie, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni.
- Gautama, Sudargo, 1973, *Hukum Agraria Antar Golongan*, Bandung : Alumni.
- Hadikusuma, Hilman, 1982, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung : Alumni.
- Harahap, M. Yahya, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni.
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Jambatan.
- Hartono, Sunarjati, 1978, *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, Bandung : Alumni.

- Haryanto, 1981, *Cara Mendapatkan Sertipikat Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, Surabaya : Usaha Nasional.
- Kartasapoetra, G, Kartasapoetra, RG, Kartasapoetra, AG dan Setiady, A, 1985, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta : Bina Aksara.
- Kartodirdjo, Sartono, 1983, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta : Gramedia.
- Koentjoroningrat, 1986, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta : PT. Gramedia.
- Mardalis, 2002, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta : Bina Aksara.
- Murad, Rusmadi, 1992, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung : Alumni.
- Mustafa, Baachsan, 1984, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung : Remaja Karya.
- Narbuko, Cholid dan Achmadi, H. Abu, 2002, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- Parlindungan, AP, 1990, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung : Alumni.
- \_\_\_\_\_, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- Perangin, Effendi, 1991, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali Press.
- Ruchiyat, Eddy, 1999, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Bandung, Alumni.
- Saleh, K. Wantjik, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia,
- Salindeho, John, 1994, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Salim, Peter, 1995, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Jakarta : Modern English Press.
- Seri Pertanahan, 2004, *Peraturan Penunjang PPAT & Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta : BP. Cipta Jaya.
- Soedino dan Gunawan, Wiradi, 1985, *Dua Abad Penguasaan Tanah Pola Penguasaan Pertanian Di Jawa Dari Masa Ke Masa*, Jakarta : Gramedia.

- Soekamto, Soerjono dan Mamudji, Sri, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- \_\_\_\_\_, 1998, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Rajawali.
- Soimin, Soedharyo, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Soetikno, Imam, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Buku III, Tentang Perikatan*, Jakarta : Pradnya Paramitra.
- Subekti, R, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Sudiyat, Imam, 1982, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Yogyakarta : Liberty.
- \_\_\_\_\_, 1998, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Rajawali.
- Taluki, 1996, *Perbandingan Hak Milik Atas Tanah dan Recht Van Eigendom*, Bandung : PT. Eresco.
- Tauchid, M, 1963, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan Dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Jakarta : Bagian I Tjakranada.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, 1994, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka.
- Wirada, Gunawan, 2001, *Tonggak Perjalanan Kebijakan Agraria di Indonesia*, Yogyakarta : Lepera.

## **B. PERATURAN-PERATURAN**

9. - Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.
- 10.
11. - Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- 12.

13. - Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- 14.
15. - Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 tentang *Ketentuan Pelaksanaan PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- 16.
- 17.

#### **C. UNDANG-UNDANG**

18. - Undang – Undang Dasar 1945
- 19.
20. - Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria*.
- 21.
22. - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 23.
- 24.

#### **D. MAJALAH**

- Arnis Bermawi, 2002, *Jual-Beli Tanah Dan Implikasinya Bagi Para Pihak*, Jurnal Hukum, Jakarta : Universitas Borobudur.

