



LAPORAN HASIL PENELITIAN

tentang

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUMNYA
DI KECAMATAN GUNUNG PATI KODIA SEMARANG**

Oleh :

ACHMAD CHULAEMI, SH

NIP : 130 354 855

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
1993**

**Dibiayai oleh DPP / SPP Universitas Diponegoro
Tahun Anggaran 1993 / 1994**

LAPORAN HASIL PENELITIAN

-
1. Judul Penelitian : Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dan Jaminan Kepastian Hukumnya Di Kecamatan Gunung Pati Kodia Semarang.
-
2. Ketua Proyek Penelitian
- a. Nama Lengkap : Achmad Chulaemi. SH
 - b. Pangkat/Golongan : Lektor Kepala (IV C)
 - c. N I P : 130 354 855
 - d. Jabatan : Dosen Fakultas Hukum UNDIP Semarang
 - e. Pengalaman penelitian: Hukum Agraria
 - f. Sedang mengadakan penelitian : Tidak
 - g. Tempat Penelitian : Kodia Semarang
-
3. Jangka waktu penelitian : 3 bulan
-
4. Dibiayai Melalui Proyek : DPP / SPP
-
5. Biaya yg diperlukan : Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah)
-

Semarang, 23 Nopember 1993

Kepala Proyek Penelitian

Achmad Chulaemi. SH
NIP. 130 354 855

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNDIP

Bangsawanawati Arief. SH
: 130 350 517



KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah S.W.T. karena rahmat Nya maka laporan penelitian ini dapat diselesaikan dalam bentuk laporan hasil penelitian.

Laporan penelitian berjudul : "Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Jaminan Kepastian Hukumnya Di Kecamatan Gunung Pati" dimaksud untuk mengetahui hal yang berkaitan dengan pelaksanaan jual-beli tanah dalam hubungannya dengan jaminan kepastian hukumnya.

Hal tersebut dianggap penting karena sesuai dengan ketentuan pasal 19 PP No.10-1961 jual-beli tanah, aktenya harus dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh PPAT dan diwajibkan untuk didaftar di Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat atas namanya.

Dengan diperolehnya sertifikat tanah dapat dijamin kepastian hukum dalam pengertian hak atas tanah terutama bagi pemilik tanah karena dengan mudah pemilik dapat membuktikan hak atas tanahnya bila ada gangguan dari pihak lain. Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat (pasal 19 UUPA).

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Gunung Pati yang merupakan daerah pinggiran Kodia Semarang sehingga secara socio-cultural masyarakatnya sedang menuju dan dipengaruhi masyarakat kota (urbanized-people) yang lebih rational dan dinamis dari pada keadaan sebelumnya.

Kami menyadari bahwa selesainya penelitian ini sampai pembuatan laporan hasil penelitian adalah berkat bantuan dari berbagai pihak. Karena itu pada kesempatan ini kami mengucapkan banyak terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Ketua Kadit Sospol Pemda Tk. I Jawa Tengah.
2. Bapak Ketua, Ketua Bappeda Tk. I Jawa Tengah
3. Bapak Kakan Sospol Kodia Tk. II Semarang.
4. Bapak Camat Gunung pati.
5. Bapak Kepala-kepala Desa dan stafnya di Kecamatan Gunung pati Kodia Semarang.

Akhirnya kami berharap mudah-mudahan laporan penelitian ini dapat menjadi bahan yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya bagi pengembangan hukum tanah.

Semarang, November 1993

Peneliti

Achmad Chulaemi, SH

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
R I N G K A S A N	iv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan	1
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	5
BAB III. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	
A. Tujuan Penelitian	12
B. Manfaat Penelitian	12
BAB IV. METODOLOGI PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	14
B. Lokasi Penelitian dan Populasi.....	14
C. Metode Pengumpulan Data	16
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Macam Status Tanah	19
B. Jual Beli Tanah dan Prosedurnya.....	22
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	30
DAFTAR PUSTAKA	33
LAMPIRAN - LAMPIRAN	

R I N G K A S A N

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia karena manusia senantiasa memerlukan tanah. Tanah diperlukan untuk tempat tinggal, tempat untuk usaha, tempat melaksanakan kegiatan, bahkan tempat untuk penguburan. Demikian pula bagi bangsa-bangsa Indonesia tanah mempunyai arti dan fungsi tersendiri.

Semakin meningkatnya jumlah penduduk dan meningkatnya kegiatan pembangunan, kebutuhan akan semakin meningkat. Di pihak lain luas tanah terbatas, sehingga semakin lama dirasakan nilai tanah semakin tinggi. Demikian pula dengan meningkatnya kegiatan ekonomi, semakin banyak tanah tersangkut dalam kegiatan ekonomi, seperti: jual-beli, sewa menyewa, tanah sebagai jaminan hutang dan lain-lain.

Untuk itu jaminan kepastian hukum diperlukan dalam rangka mencegah timbulnya sengketa, di samping di ciptakan aturan yang tertulis. Demikian pula dalam hal jual-beli tanah yang sering dilakukan baik di kota dan di desa.

Sebelum UUPA pengertian jual-beli tanah dibedakan pengertian jual-beli tanah menurut hukum perdata barat untuk tanah yang diatur menurut Barat dan jual beli tanah menurut hukum Adat untuk tanah-tanah adat. Prosedur masing-masing-masing jual beli tanah tersebut juga berbeda. Jual beli tanah menurut perdata barat pembuatan akte jual beli pada umumnya dilakukan di hadapan Notaris, dan penyerahan yuridisnya dilakukan di hadapan Pejabat Balik Nama. Sedang jual beli tanah menurut hukum adat prosedurnya dilakukan di hadapan Kepala Desa.

Setelah UUPA, prosedur jual beli tanah sesuai dengan pasal 19 PP No.10-1961 akte harus dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan setelah dibuat akte jual beli wajib dilakukan penca-

tatan pemindahan haknya di Kantor Pertanahan. Dengan demikian jual beli tanah tersebut menghasilkan sertifikat tanah atas nama pembeli dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Penelitian ini bertujuan ingin mengetahui lebih jelas pelaksanaan jual-beli tanah, faktor-faktor yang mendukung dan faktor yang merupakan hambatan dalam jual beli tersebut.

Cara penelitian dilakukan dengan pengambilan sampel secara Random-Sample atas 16 desa, diambil 5 desa sebagai sampelnya. Tiap-tiap desa diambil 6 responden sehingga jumlah responden seluruhnya 30 responden. Cara memperoleh data dilakukan dengan wawancara langsung dengan para responden, dengan berpedoman pada daftar kuesioner yang telah dipersiapkan.

Sesuai dengan hasil penelitian, sebagian besar tanah yang dimiliki responden adalah Hak Milik (HM) yang berasal dari konversi tanah Milik Adat. Alat bukti yang dipunyai pada umumnya masih berupa petuk pajak, dan baru sebagian yang berupa sertifikat tanah.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah pada umumnya masih dilakukan di hadapan Kepala Desa terutama jual beli yang dilakukan pada waktu dahulu di sekitar berlakunya UUPA dan PP.No.10-1961. Sebagian yang telah melakukan jual-beli di hadapan PPAT didasarkan pada pertimbangan antara lain untuk menjamin kepastian hukumnya, supaya tidak terjadi sengketa dan dapat memperoleh sertifikat. Sedangkan mereka yang melakukan jual beli di hadapan Kepala Desa pertimbangannya antara lain, Kepala Desa merupakan Pejabat yang paling mengetahui keadaan tanah di daerahnya, sesuai dengan hukum adat, jual beli tersebut lebih mudah dan lebih praktis.

Demikian pula tidak semua jual beli tanah diteruskan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat atas namanya.

Bagi mereka yang mendaftarkan jual belinya di Kantor Pertanahan beralasan : supaya memperoleh sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, supaya kepastian hukum terjamin sehingga tak ada sengketa dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sedangkan bagi mereka yang belum mendaftarkan jual-belinya beralasan : masalah biaya, belum mengetahui prosedurnya, dan akte jual beli saja sudah dianggap cukup.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sampai saat ini belum seluruhnya jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan diteruskan pendaftaran jual-belinya di Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat atas namanya.

Oleh karena itu diperlukan peningkatan penyuluhan hukum tanah baik kepada warga masyarakat maupun aparat pelaksanaannya khususnya tentang jual-beli tanah dan pendaftarannya. Juga perlu peningkatan pendaftaran tanah secara massal yang beayanya relatif terjangkau masyarakat dan dengan prosedur yang relatif cepat.

BAB I

P E N D A H U L U A N

A. Latar Belakang Permasalahan

Seperti kita ketahui bersama, tanah mempunyai fungsi yang penting dalam kehidupan manusia. Tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Tanah digunakan tempat kegiatan manusia, tanah digunakan untuk bertempat tinggal, tanah dijadikan untuk tempat usaha, bahkan pada saat manusia meninggal dunia, tanah juga dipergunakan untuk tempat persemayaman terakhir. Demikian pula dalam pembangunan tanah merupakan modal yang penting untuk melaksanakan pembangunan fisik. Tanpa tersedianya tanah yang cukup dan sesuai dengan kebutuhan baik kuantitas maupun kualitasnya - pembangunan dapat terhambat.

Bagi negara agraris seperti Indonesia yang sebagian besar penduduknya hidup dari sektor agraria / pertanian, peranan tanah khususnya tanah pertanian amat penting.

Para petani yang hidupnya masih ~~menggantungkan~~ pada hasil dari tanah yang bersangkutan, memandang tanah tersebut sebagai modal untuk kelangsungan hidup keluarganya. Tanah juga dapat memberikan lapangan kerja kepada mereka yang tidak mempunyai tanah (buruh tani)

Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk dari tahun ke tahun di satu pihak, dengan luas tanah yang terbatas di lain, menyebabkan nilai tanah semakin lama ada kecenderungan semakin meningkat pula. Demikian pula dengan peningkatan pembangunan yang bertujuan untuk kesejahteraan rakyat, kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula. Kegiatan ekonomi akibat kemajuan, juga menyebabkan makin banyak tanah - tanah yang ~~tersangkut~~ kegiatan tersebut seperti tanah untuk jaminan kredit, jual beli tanah, sewa-menyewa tanah dan lain-lain.

Dengan adanya faktor tersebut di atas dapat menyebabkan timbulnya persoalan dan sengketa tanah yang kadang-kadang tidak hanya menyangkut aspek yuridis saja, tetapi juga menyangkut aspek lain : seperti aspek sosial, ekonomi dan lain-lain.

Salah satu persoalan yang timbul baik di daerah perkotaan maupun di daerah perdesaan adalah persoalan yang berkaitan dengan jual-beli tanah dan jaminan kepastian hukumnya.

Pada waktu berlakunya hukum agraria lama (sebelum Undang Undang Pokok Agraria) yang sifatnya dualisme, pada saat itu ada dua macam tanah yang diatur oleh hukum agraria yang berbeda.

Tanah Barat seperti hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal dan lain-lain diatur dalam Hukum Agraria Barat diperuntukkan bagi orang-orang Eropah dan Timur Asing dan tanah adat seperti hak ulayat. Hak Milik Adat dan lain-lain diatur menurut hukum adat diperuntukkan bagi orang-orang Bumi Putera.

Demikian pula dalam hal dilakukannya jual-beli tanah, jual-beli tanah Barat ketentuannya diatur menurut hukum perdata Barat, jual beli tanah adat diatur menurut hukum adat.

Setelah UUPA yang telah melakukan unifikasi hukum dengan menghapus tanah Barat dan tanah Adat, pasal 19 PP 10-1961, menentukan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadai tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus libuktikan dengan suatu akta yang dibuat dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Badan Pertanahan Nasional).

Pejabat tersebut lazim disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk dapat diangkat menjadi PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan

Pertanahan Nasional yang dapat menempuh ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Lampiran Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.19/DDA/1971 adalah :

- a) Notaris
- b) Wakil Notaris yang diangkat oleh Departemen Kehakiman.
- c) Bekas pegawai teknis Direktorat Jendral Agraria (sekarang BPN) yang oleh Panitia dianggap cukup mempunyai pengetahuan yang berhubungan dengan peraturan pendaftaran tanah dan persoalan - persoalan peralihan hak atas tanah.
- d) Sarjana hukum bekas pegawai negeri.
- e) Bekas pegawai pamong praja yang pernah menjabat sebagai PPAT pada waktu masih bertugas sebagai Camat.

Di samping PPAT yang diangkat, ada PPAT yang menjadi pejabat karena jabatannya yaitu Camat. Selama untuk suatu Kecamatan belum diangkat seorang pejabat maka asisten Wedana /Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari Kecamatan itu. Ketentuan tersebut berlaku pula dalam hal pejabat yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu Kecamatan.

Setelah aktenya dibuat oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan PP No.10-1961 maka jual-beli tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat atas namanya.

Bila tanah yang dijual-belikan sudah bersertifikat maka di Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan jual-beli atas nama pembeli baik pada buku tanah maupun sertifikat tanah. Bila tanahnya belum sertifikat maka akan dibuat sertifikat lebih dahulu.

Dengan prosedur yang demikian sebenarnya sejak PP 10-1961 dikehendaki agar setiap jual-beli tanah, pembeli mendaftarkan tanahnya sehingga akan memperoleh sertifikat atas namanya sebagai alat bukti yang kuat sesuai ke-

tentuan pasal 19, 23, 32, 38 UUPA.

Namun dalam prakteknya, prosedur yang demikian belum seluruhnya dilaksanakan, sehingga penelitian ini permasalahannya dirumuskan sebagai berikut :

- 1) Bagaimana pelaksanaan jual-beli tanah di dalam prakteknya di daerah penelitian;
- 2) Faktor apa yang menjadi faktor pendukung dan faktor apa yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan jual-beli tanah tersebut.
- 3) Apakah setiap jual-beli tanah diikuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan dan apa yang menjadi faktor pendukung dan penghambat dalam prakteknya ?