

TESIS

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BEKAS MILIK
ADAT DI KABUPATEN WAJO**

DISUSUN DAN DIAJUKAN OLEH:

ANDI BASO MAPPANGILE

B022191047



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2023

TESIS

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BEKAS MILIK
ADAT DI KABUPATEN WAJO**

DISUSUN DAN DIAJUKAN OLEH:

ANDI BASO MAPPANGILE

B022191047



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2023

TESIS

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BEKAS MILIK ADAT
DI KABUPATEN WAJO**

Disusun dan diajukan oleh

**ANDI BASO MAPPANGILE
B022191047**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 04 Juli 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Prof. Dr. Andi Suriyaman Mustari Pide, S.H., M.Hum.
NIP. 19690727 199802 2 001

Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum.
NIP. 19661231 199002 1 001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin

Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andi Baso Mappangile
NIM : B022191047
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul **Analisis Yuridis Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Wajo** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 3 Agustus 2023

Yang Menyatakan,



ANDI BASO MAPPANGILE

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil 'aalamiin, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala nikmat, rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul “ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BEKAS MILIK ADAT DI KABUPATEN WAJO” yang dimana Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program PascaSarjana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Sebagai manusia, tentu dalam penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna baik dari materi maupun dalam penulisannya, untuk itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Penulis menyadari bahwa tanpa berkat, rahmat dan karunia Allah SWT dan bantuan dari berbagai pihak mustahil penulisan tesis ini dapat terselesaikan, maka pada kesempatan ini dengan penuh rasa hormat penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya serta ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya tesis ini, utamanya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta seluruh staf dan jajarannya;
2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
3. Bapak Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil Dekan Bidang

Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ibu Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dan Ibu Dr. Ratnawati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

4. Ibu Prof. Dr. Andi Suryaman Mustari Pide, S.H., M.Hum selaku Pembimbing Utama dan Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Pendamping. Terimakasih yang sebesar-besarnya atas segala waktu, bimbingan, arahan, dan saran kepada Penulis demi terselesaikannya tesis ini;
5. Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H selaku Pengujil, Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H selaku Penguji II, dan Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn selaku penguji III. Terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala waktu, arahan, dan saran kepada Penulis demi terselesaikannya tesis ini;
6. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Bapak dan Ibu dosen, serta seluruh pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak memberikan bantuan sehingga Penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik.
8. Kedua orang tuaku tercinta Almarhum Andi Abubakar om dan Hj. Siti

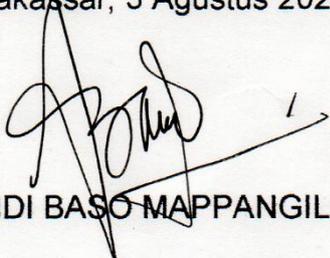
Asia atas segala curahan kasih sayang dan motivasi serta doa yang tulus agar Penulis senantiasa menjadi manusia yang bermanfaat untuk diri sendiri, keluarga, masyarakat, bangsa dan negara.

9. Istri saya Andi Bau Padiawanti, S.H., M.Kn dan Kedua anak saya Andi Bau Muhammad Fahrian dan Andi Bau Gina Zahira yang tersayang, terimakasih atas dukungan dan motivasinya selama ini;
10. Seluruh pihak yang telah banyak membantu yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Akhirnya atas segala bantuan dan jasa yang diberikan tidak ada sesuatu yang bisa penulis berikan kecuali berharap danberdoa semoga Allah SWT senantiasa memberikan ridho dan balasan atas jasa-jasa yang telah diberikan kepada penulis dan kiranya bukanlah suatu hal yang berlebihan apabila penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pembaca maupun penulis.

Namun demikian, disadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kata sempurna.

Makassar, 3 Agustus 2023



ANDI BASO MAPPANGILE

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	I
LEMBARAN PENGESAHAN	II
PRAKATA	III
DAFTAR ISI	IV
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Orisinalitas Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Landasan Yuridis Tanah Adat.....	10
1. Pengaturan Hukum Tanah Adat Sebelum Berlakunya UUPA	10
2. Hukum tanah Adat di Indonesia	12
3. Kedudukan Hukum Tanah Adat dan Agraria Indonesia dalam Penanggulangan Permasalahan Pertanahan.....	20
4. Konversi Tanah Bekas Hak Milik Adat Menurut UUPA	26
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	30
1. Pengertian PPAT.....	30

	2. Fungsi dan Tugas PPAT	36
C.	Tinjauan Umum	38
	1. Pengertian Jual Beli	38
	2. Akibat Hukum Jual Beli Tanah	41
	3. Prosedur Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat	43
	4. Prosedur Jual Beli Tanah Yang Sudah Bersertifikat	47
D.	Landasan Teori.....	57
	1. Teori Kepastian Hukum.....	57
	2. Teori Perlindungan Hukum.....	59
E.	Kerangka Pikir	61
F.	Definisi Operasional.....	65
BAB III	METODE PENELITIAN	
	A. Tipe Penelitian	66
	B. Pendekatan Penelitian.....	66
	C. Lokasi Penelitian.....	67
	D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	67
	E. Papulasi dan Sampel.....	68
	F. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	69
	G. Teknik Analisis Bahan Hukum	70
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	
	A. Keabsahan Akta Jual-Beli Tanah Yang Tidak Ditandatangani	

	Di Hadapan PPAT Sementara	71
B.	Perlindungan Hukum Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Milik Masyarakat Di Kabupaten Wajo	98
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	131
	B. Saran	132
	DAFTAR PUSTAKA	139
	LAMPIRAN.....	144

ABSTRAK

Andi Baso Mappangile (B022191047), “Analisis Yuridis Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Wajo” dibimbing oleh Andi Suryaman Mustari Pide dan Kahar Lahae.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta jual-beli tanah yang tidak ditandatangani di hadapan PPAT sementara serta untuk menganalisis perlindungan hukum dalam praktik transaksi tanah bekas adat di Kabupaten Wajo.

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Pammana dan Kecamatan Maniangpajo Kabupaten Wajo Propinsi Sulawesi Selatan dengan alasan bahwa di daerah tersebut telah terjadi jual-beli tanah bekas milik Masyarakat dihadapan Kepala Desa. Populasi dalam penelitian ini mencakup para pihak yang terkait dengan kegiatan jual-beli tanah bekas milik adat di Kecamatan Pammana dan Kecamatan Maniangpajo Kabupaten Wajo Propinsi Sulawesi Selatan antara lain Badan Pertanahan Negara Kabupaten Wajo, Kecamatan Pammana, Kecamatan Maniangpajo, serta Pemangku Adat. Data di analisis secara deskriptif untuk menjelaskan dan menginterpretasikan secara logis dan sistematis data yang diperoleh dari hasil penelitian.

Adapun hasil penelitian ini yaitu : 1) 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 terdapat tanda-tangan para pihak yang berkepentingan yaitu penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT-nya sendiri. 2) Pelaksanaan jual beli tanah bekas hak milik (adat) di Kabupaten Wajo yang dilakukan dihadapan Kepala Desa pada dasarnya tidaklah sesuai dengan hukum tanah di Indonesia. Hal ini karena sejak UUPA diberlakukan hanya akta-akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang (PPAT) yang dapat dipergunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah sebagaimana bunyi Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Bekas Milik Adat, Kabupaten Wajo.

ABSTRACT

Andi Baso Mappangile (B022191047), "*Juridical Analysis of the Implementation of the Sale and Purchase of Former Customary Owned Land in Wajo Regency*" supervised by Andi Suryaman Mustari Pide and Kahar Lahae.

This study aims to analyze the validity of the deed of sale and purchase of land that was not signed before the temporary PPAT and to analyze the legal protection in the practice of ex-customary land transactions in Wajo Regency.

This research was carried out in Pammana District and Maniangpajo District, Wajo Regency, South Sulawesi Province on the grounds that in those areas there had been a sale and purchase of former community land before the Village Head. The population in this study includes parties related to the buying and selling of former customary land in Pammana District and Maniangpajo District, Wajo District, South Sulawesi Province, including the State Land Agency for Wajo District, Pammana District, Maniangpajo District, and Indigenous Stakeholders. Data were analyzed descriptively to explain and interpret logically and systematically the data obtained from the research results.

The results of this study are: 1) even though the signing of the deed of sale and purchase by the parties concerned the seller, buyer and witnesses is not carried out before the authorized PPAT in this case the PPAT Camat, if there is no legal problem (dispute) then the deed of sale The purchase agreement is still considered as an authentic deed because physically the blank of the sale and purchase deed contains the signatures of the interested parties, namely the seller, buyer, witnesses and the PPAT itself. 2) The sale and purchase of ex-owned (customary) land in Wajo Regency which was carried out before the Village Head was basically not in accordance with land law in Indonesia. This is because since the UUPA was enacted, only deeds drawn up by an authorized official (PPAT) can be used as a basis for transferring land rights as stated in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation No. 24 Year 1997.

Keywords: Buying and selling land, former customary property, Wajo district.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang termasuk penganut paham pluralitas di bidang hukum, dimana mengakui hukum adat, hukum barat dan hukum agama. Sebagian masyarakat Dalam praktiknya (*deskriptif*) masih menggunakan hukum adat untuk mengelola ketertiban di lingkungannya. Secara preskripsi hukum adat dijadikan landasan dalam menetapkan keputusan atau Peraturan Perundangan, juga diakui keberadaannya namun dibatasi dalam peranannya.¹ Dalam kehidupan manusia, bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala kegiatan manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya.

Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian umat manusia, di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.²

¹ A. Suriyaman Mustari Pide, *Hukum Adat Dulu, Kini, dan Akan Datang*; Makassar : Pelita Pustaka, 2009; hal 27.

² Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2015, hal 55

Tanah juga merupakan sesuatu yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Salah satu hak milik yang sangat berharga bagi umat manusia adalah tanah, demikian pula bangsa Indonesia, konsep yang ideal menggambarkan hubungan manusia dengan tanah, manusia dengan sang pencipta Tuhan Yang Maha Esa telah menjadi landasan filosofis kehidupan manusia untuk hidup di bumi. Kehidupan manusia tidak dapat dilepaskan dari tanah karena merupakan satu sumber kehidupan dalam tatanan kehidupan sejak zaman tradisional sampai zaman modern.³

Ketentuan 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:

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

Adapun Undang-Undang Pokok Agraria mendasarkan konsep pemikiran pada hukum Adat yang berlaku di Indonesia. Dalam beberapa

³ Muslim Andi Yusuf, Kepastian Hukum Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah Dan Sumberdaya Alam, *Prosiding Seminar Nasional*, Vol 02 No 1, hal 675

hal, tentu saja akan menimbulkan perbedaan penerapan dengan konsep hukum yang mendasarkan konsep pemikiran pada Hukum Barat. Misalnya dalam hal jual beli tanah, Hukum Adat menganut asas “terang dan tunai”. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan di hadapan pemimpin adat (pejabat) yang menangani masalah pertanahan (atau tetua adat) sedangkan tunai, berarti peralihan hak dari penjual kepada pembeli berlangsung secara seketika itu juga, pada saat terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual.

Sedangkan jual beli tanah dalam konsep hukum barat berbeda dengan konsep hukum adat. Pada konsep Hukum barat terdapat dua perbuatan hukum, yaitu perbuatan hukum perjanjian jual beli, dimana penjual dan pembeli saling berjanji untuk melakukan jual beli yang tunduk pada ketentuan Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan dan levering, dimana terjadi perbuatan hukum penyerahan hak kebendaan dari Penjual kepada pembeliyang tunduk pada ketentuan buku II KUH Perdata Tentang Benda. Untuk objek Tanah, maka levering dilakukan dengan Balik Nama pada pejabat terkait.

Perbedaan praktek jual beli tanah tersebut sebenarnya telah terjadi pada masyarakat Indonesia sejak zaman kolonial. Untuk masyarakat adat, yang tidak menganut hukum tertulis, maka peralihan hak atas tanah pun dilakukan dengan mengadopsi konsep hukum adat. Dengan demikian, Peralihan atas tanah (hak atas tanah) dalam prakeknya dilaksanakan dengan berbagai cara, diantaranya dilaksanakan dihadapan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT), ataupun dalam suatu perjanjian jual beli diatas kertas segel (bermeterai) ataupun bahkan hanya berupa kwitansi saja.

Sedangkan kebiasaan masyarakat atas pelaksanaan jual beli tanah di Kabupaten Wajo, khususnya di Kecamatan Pammana dan Kecamatan Maniangpajo selama ini banyak dilakukan berdasarkan akta jual beli yang di buat oleh PPAT sementara, dalam hal ini Camat. Pembuatan Akta Jual Beli yang dilaksanakan oleh Camat di Kecamatan Pammana dan Kecamatan Maniangpajo Kabupaten Wajo yang terjadi dalam praktiknya adalah bahwa, para pihak tidak menandatangani akta jual beli tanah tersebut di hadapan PPAT Sementara (Camat) melainkan di kediaman masing-masing. Salah satu masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah di PPAT Sementara (Camat) adalah Andi Arsyad yang menyatakan bahwa, para pihak (penjual dan pembeli) didatangi di kediaman masing-masing oleh pegawai desa/kelurahan untuk menmemberikan format akta jual beli tanah untuk ditanda tangani para pihak, bukan di hadapan Camat selaku PPAT Sementara.⁴

Di dalam Pasal 1868 KUH Perdata menyangkut tentang akta otentik menyatakan :

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

⁴ Hasil wawancara bersama Narasumber Andi Arsyad selaku warga Desa Kalola Kecamatan Maniangpajo Kabupaten Wajo

Sehingga apabila pelaksanaan jual-beli tanah bekas hak milik adat yang dalam prakteknya yang terjadi di Kecamatan Pammana dan Kecamatan Maniangpajo Kabupaten Wajo, dalam hal penanda-tanganan akta jual-belinya oleh para pihak (yaitu pihak penjual, pembeli dan para saksi) tidak dihadapan pejabat PPAT sementara yang mana hal tersebut bertentangan dengan aturan yang ada.

Begitupun terhadap PPAT sementara juga tidak boleh menyerahkan kewenangan penandatanganan akta di hadapan pegawai atau Kepala Desa karena menurut ketentuan 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).

Menyangkut fenomena jual beli tanah bekas adat tanpa melakukan tanda tangan di depan Camat sebagai PPAT sementara yang terjadi di Kabupaten Wajo ini tentu telah menjadi suatu permasalahan hukum. Permasalahan ini terkait dengan otentifikasi akta jual beli tanah tersebut sebagai dasar pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo.

Berdasarkan kenyataan tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis dengan judul “Analisis Yuridis Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Wajo”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah keabsahan akta jual-beli tanah yang tidak ditandatangani para pihak di hadapan PPAT sementara?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli dalam pelaksanaan jual-beli tanah bekas milik adat di Kabupaten Wajo?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis keabsahan akta jual-beli tanah yang tidak ditandatangani di hadapan PPAT sementara.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum dalam pelaksanaan jual-beli tanah bekas milik adat di Kabupaten Wajo.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat secara teoritis
Diharapkan hasil penulisan ini berguna bagi pengembangan Ilmu Hukum secara Umum, dan khususnya bagi Ilmu Hukum bidang kenotariatan, terkait dengan pelaksanaan Jual-Beli tanah bekas milik Adat di Kabupaten Wajo.
2. Manfaat secara praktis
 - a. Bagi pemerintah, kiranya hasil penulisan ini dapat memberikan pemahaman tentang perlindungan hukum terhadap pelaksanaan Jual-Beli tanah bekas milik adat di Kabupaten Wajo.
 - b. Bagi Pendidik, Penulisan ini dapat meningkatkan wawasan berpikir para mahasiswa dan akademisi, serta

sebagai referensi tambahan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pelaksanaan Jual-Beli tanah bekas milik adat di Kabupaten Wajo.

- c. Bagi masyarakat, Penulisan ini dapat memberikan pengetahuan dan menambah wawasan berpikir dan bertindak kritis terkait dengan pengaturan dan perlindungan hukum terhadap pelaksanaan Jual-Beli tanah bekas milik adat di Kabupaten Wajo.

E. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian menyajikan perbedaan dan persamaan bidang kajian yang diteliti antara peneliti dengan peneliti-peneliti sebelumnya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya pengulangan kajian terhadap hal-hal yang sama. Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan sebelumnya yang menyangkut permasalahan “Analisi Yuridis Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Wajo”.

1. Setyo Wibowo, Tesis (2007) Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat) Di Kabupaten Bekasi Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang. 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

2. Fitriana Eka Yunita, Tesis (2018) Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat, Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penelitian ini mengenai pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat. Pendaftaran tanah seharusnya dilakukan sesuai peraturan undang-undang, akan tetapi masih kuatnya sistem kesukuan di wilayah Kabupaten Sorong yang sebagian besar didiami oleh masyarakat suku Moi, membuat sistem pendaftaran tanah di wilayah ini memiliki karakteristik tersendiri. Seiring dengan laju modernisasi membuat adanya beberapa pergeseran nilai dalam tata hukum adat yang biasa dilakukan.
3. Agrianti Widya Lestari, Tesis (2013) Status Hukum Tanah Yang dikuasai Secara Turun-Temurun Oleh Masyarakat Lomponengko Kabupaten Gowa, Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan status tanah yang dikuasai oleh masyarakat Lomponengko Kabupaten Gowa secara turun-temurun dan untuk mengetahui bagaimana upaya hukum

Masyarakat Lomponengko dalam memperoleh perlindungan hukum atas tanah yang dikuasainya secara turun-temurun tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tanah Bekas Hak Milik Adat

1. Pengertian Tanah Bekas Hak Milik Adat

Tanah milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses adat setempat, misalnya hak ganggam bauntuak di Sumatera Barat, Hak Yasan, Andarbeni, Grant Sultan di Jawa, dan lain-lain. Tanah-tanah bekas adat ini merupakan tanah yang pada umumnya belum bersertifikat, contohnya tanah girik, petok D. rincik, ketitir, dan lain-lain. Selain tanah bekas hak milik adat, masih terdapat beberapa jenis tanah lainnya, yaitu: tanah garapan, tanah verdedaal (milik tuan tanah), tanah hak sewa jaman belanda, serta tanah-tanah verponding lainnya. Berbeda dengan tanah girik yang merupakan tanah bekas hak milik adat, tanah-tanah hak barat seperti Verponding Indonesia, Eigendom Verponding, erfpacht, opstaal, vruchtgebruik, dan lain-lain.

Tanah adat merupakan milik masyarakat hukum adat yang telah dikuasai dari sejak dahulu, yang dimana hak ini lahir karena adanya hubungan dan kedudukan masyarakat hukum adat (*rechtsgemeenschappen*).⁵

⁵A. Suriyaman Mustari Pide & Sri Susyanti Nur, *Dasar-Dasar Hukum Adat*, Makassar : Pelita Pustaka, 2009, hal 133

Peralihan hak atas tanah bekas milik adat tersebut biasanya dilakukan dari tangan ke tangan, dimana semula bisa berbentuk tanah yang sangat luas, dan kemudian di bagi-bagi atau dipecah pecah menjadi beberapa bidang tanah yang lebih kecil. Peralihan hak tersebut biasanya dilakukan di hadapan Lurah atau kepala desa. Namun demikian, banyak juga yang hanya dilakukan berdasarkan kepercayaan dari para pihak saja, sehingga tidak ada surat-surat apapun yang dapat digunakan untuk menelusuri kepemilikannya.

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan dipandang dari segi ekonomis, umpamanya : sebidang tanah itu dibakar, di atasnya dijatuhkan bom-bom, tentu tanah tersebut tidak akan lenyap, setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai sebidang tanah tanah tersebut akan muncul kembali, tetap berwujud tanah semula. Kalau dilanda banjir misalnya, setelah airnya surut, tanah muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula.⁶

Hal utama yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu bahwa tanah itu merupakan tempat tinggal, memberikan penghidupan, tempat dimana warga yang meninggal

⁶ Bushar Muhammad, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Jakarta : Pradnya Paramita, 2004, hal 103

dunia dikebumikan dan merupakan pula tempat tinggal pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.⁷

2. Hukum Tanah Adat di Indonesia

Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah atau tempat kediaman, dan juga menjadi tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal. Artinya, tanah adalah hal yang sangat diperlukan manusia. Supaya tidak ada ketidakjelasan hak antara satu sama lain pihak, maka diperlukanlah aturan-aturan yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah. Aturan-aturan atau kaedah – kaedah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah ini, selanjutnya disebut hukum tanah menurut hukum adat.

Menurut hukum adat di Indonesia, terdapat 2 (dua) macam hak yang timbul atas tanah, antara lain yaitu:

- a. Hak Persekutuan, yaitu : “hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahai oleh sekelompok manusia yang hidup dalam suatu wilayah tertentu yang disebut dengan masyarakat hukum (persekutuan hukum)”. Lebih lanjut, hak persekutuan ini sering disebut dengan hak ulayat, hak dipertuan, hak purba, hak komunal, atau *beschikingsrecht*.

⁷ Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas Hukum Adat*, Jakarta : Raja Grafindo, 1990, hal 237

- b. Hak Perseorangan, yaitu : “hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahai oleh seseorang anggota dari persekutuan tertentu”.

Dapat dilihat dengan jelas bahwa umat manusia itu ada yang berdiam di suatu pusat tempat kediaman yang selanjutnya disebut masyarakat desa atau mereka ada yang berdiam secara tersebar di pusat-pusat kediaman yang sama nilainya satu sama lain, di suatu wilayah yang terbatas, maka dalam hal ini merupakan suatu masyarakat wilayah.⁸

Sifat yang khusus dari hak persekutuan adalah terletak pada daya timbal balik dari pada hak itu sendiri terhadap hak-hak yang melekat pada orang perorangan atau individu. Semakin memperkuat anggota masyarakat (selaku pengolah tanah) hubungan individu tersebut dengan tanah yang tertentu itu dari pada tanah yang diliputi oleh hak persekutuan, makin memperdalam hubungannya dengan hukum perseorangan (terhadap tanah itu), maka makin kecilah hak yang dimiliki masyarakat terhadap sebidang tanah itu.⁹

Hubungan perseorangan atas tanah itu apabila berkurang atau bila hubungan itu diabaikan secara terus-menerus, maka hak-hak masyarakat akan dikembalikan seperti sedia kala, dan hak persekutuan atas tanah itu berlaku kembali tanpa ada gangguan. Misalnya, dapat saja diatur agar

⁸ Mr.B.Ter.Haar.Bzn, *Asas – asas dan Susunan Hukum Adat*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1981, hal 71

⁹ *Ibid*, hal 72

tanah sedemikian itu menjadi bagian orang-orang miskin atau orang-orang baru anggota persekutuan dengan 'hak pakai' (hak-hak sementara).¹⁰

Kesadaran tentang adanya hubungan masyarakat dengan tanah itu terbukti dari adanya acara selamatan pada waktu yang tetap di tempat-tempat selamatan di desa tersebut di bawah pimpinan masyarakat pada waktu akan memulai pengerjaan tanah. Sedangkan keyakinan dari adanya pertalian yang hidup antara manusia dengan tanah itu juga dapat terlihat jelas pada waktu diadakannya acara, seperti pesta pembersihan desa pasca panen atau acara-acara semacam itu.

Apabila ada terdapat anggota persekutuan melewati batas penggunaannya tersebut, contohnya melakukan penggarapan tanah untuk kepentingan perdagangan dalam artian untuk memperkaya diri sendiri, maka mereka akan diperlakukan sebagai orang-orang dari luar persekutuan, yang selanjutnya hak-hak persekutuan yang bersifat ke luar akan diberlakukan terhadap mereka. Sekali lagi dapat dilihat di sini apabila sifat tanah itu benar-benar adalah bersifat sosial adanya.¹¹

Hak membuka tanah ini tidaklah terjadi atau dilakukan begitu saja. Sering kali ini menuntut adanya dilakukan acara-acara khusus yang dihadiri oleh para tokoh adat atau masyarakat setempat dan perlunya membuat tanda-tanda tertentu yang menunjukkan bahwa lahan atau tanah tersebut telah ada perseorangan yang sedang mengolahnya. Hal-hal seperti ini akan

¹⁰ *Ibid*, hal 73

¹¹ *Ibid*, hal 75

mempertegas adanya hubungan hukum perseorangan tersebut terhadap tanah yang dibukanya.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, bahwa persoalan tanah memang rawan konflik. Biasanya setelah selang beberapa waktu, lahan itu tidak lagi seproduktif sewaktu baru pertama kali dibuka. Sehingga si penggarap tanah memutuskan untuk meninggalkan lahan tersebut dan membuka lahan yang baru di daerah persekutuan itu juga. Dalam hal ini, maka apabila kondisi tanah atau lahan menunjukkan keterlantaran, hak persekutuan akan kembali seperti sedia kala. Hak perseorangan menjadi hapus. Apabila kelak yang bersangkutan berkehendak untuk membuka kembali lahan tersebut, dia harus memulai hubungan hukumnya dari awal lagi, seperti layaknya dahulu ia melakukannya.

Sebagaimana oleh Maria SW Soemaryono bahwa Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antar manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan (kedwitunggalan), namun harus diketahui disamping hak perorangan atas tanah tidak bersifat mutlak, selalu ada batasnya yakni kepentingan orang lain (fungsi sosial), dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.¹²

. Menurut A. Suriyaman Mustari Pide yang diterjemahkan dalam Pasal 6 UUPA yakni “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.¹³

¹² A. Suriyaman Mustari Pide, *Op.Cit*, hal 109-110.

¹³ *Ibid*, hal 122

Konsep yang mempunyai makna bahwa, manusia tidaklah bisa berkembang sepenuhnya apabila berada di luar keanggotaan suatu masyarakat

Hak pakai atas tanah karena alasan-alasan tertentu oleh pemimpin adat dapat dicabut dikarenakan mereka memiliki hak untuk itu. Misalnya, apabila lahan lama telah lama ditinggalkan, atau si penggarap telah meninggal dunia tanpa mempunyai ahli waris, atau karena suatu perjanjian tertentu masyarakat hukum adat, atau karena si penggarap telah berkelakuan kurang baik terhadap persekutuan hukum.

Pemakaian atau penggarapan tanah untuk menikmati hasilnya juga berlaku bagi kepala atau pegawai masyarakat hukum selama mereka menjabat bagi kepentingan persekutuan hukum. Tanah-tanah seperti ini sering disebut sebagai 'tanah bengkok'. Atau di beberapa tempat lainnya, para pemimpin persekutuan bias saja menikmati hasil dari tanah dengan jalan memiliki tenaga kerja yang diambil dari sesama anggota persekutuannya.¹⁴

Yang dikatakan "tanah bengkok" adalah sebagian dari tanah persekutuan yang kegunaannya dipakai untuk gaji kepala desa, terlepas dari mana asal-usulnya yang lebih tegas. Tapi secara umum diambil dari tanah persekutuan Hak persekutuan atau petuanan juga dapat berlaku ke luar. Hak sedemikian ini, hanya dapat dimiliki oleh orang tersebut dalam tempo yang terbatas, biasanya dalam praktek di masyarakat yaitu hanya

¹⁴ Mr. B. Ter Haar Bzn; *Op.Cit*, hal. 78.

satu kali panen saja. Dengan kemungkinan untuk dilanjutkan lagi. Sedangkan orang luar tidak akan pernah memiliki hak untuk memiliki tanah tersebut, bahkan hak-hak mereka dapat saja dibatasi oleh persekutuan dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan tanah.¹⁵

Hal lain yang dapat menimbulkan konflik di bidang pertanahan adalah karena tidak jelasnya pembatasan daerah atau tanah persekutuan atau *beschikkingsrecht*. Artinya, ukuran yang digunakan dalam bidang pertanahan menurut hukum adat adalah konstruksi yuridis yang abstrak. Sehingga batas – batas pertanahan antara persekutuan hukum adat yang satu dengan yang lainnya yang bertetangga sering kali tidaklah jelas adanya.

Sehingga, ketika satu persekutuan hukum adat mengklaim batas tertentu tanahnya, bisa jadi itu sudah dianggap melampaui batas yang telah diklaim oleh persekutuan hukum adat tetangganya. Apabila kelak ada orang yang berkehendak untuk membuka lahan di bidang yang adalah 'perbatasan' tersebut, maka konflik pertanahan antar persekutuan hukum akan timbul dengan sendirinya. Hal yang seperti ini seharusnya tidak terjadi apabila ada ketegasan hukum dalam bidang pertanahan.

Hal lain yang membuat aspek sedemikian itu rawan konflik , adalah karena adanya prinsip bahwa tanah persekutuan atau pertuanan tersebut tidak dapat dipindahtangankan (*onvervreemdbaarheid*). Artinya pada waktu

¹⁵ *Ibid*, hal 86

terjadi perbedaan pendapat tentang kepemilikan hak antar persekutuan hukum tentang batas-batas tanah, masing-masing akan menempuh berbagai cara untuk mempertahankan kepentingannya masing-masing.

Peran pemerintah di sini sangat diperlukan untuk membuat peraturan yang menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan dan menghindari konflik pertanahan di antara persekutuan hukum adat. Perlu ditegaskan lagi, bahwa dalam hal *beschikingsrecht* yang dimaksud adalah hak menguasai atau memakai tanah. Hal ini adalah pendapat dari Van Vollenhoven.¹⁶ Sehingga fungsi ke dalam maupun ke luar dapat disimpulkan sebagai hak pakai oleh setiap warga masyarakat daerah persekutuan dan tanah demi kepentingan bersama dalam masyarakat daerah persekutuan serta persekutuan lainnya.

Menyangkut hal ini, ada beberapa hak perorangan dalam tertib hukum masyarakat persekutuan, antara lain adalah:

- 1) Hak milik atas tanah: yaitu hak yang dimiliki oleh anggota persekutuan terhadap hak ulayat. Pada dasarnya, yang bersangkutan belum mempunyai kekuasaan penuh atas tanah yang dimilikinya atau dikuasainya tersebut. Artinya, belum bisa menguasainya secara bebas, karena hak milik ini masih mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial dimaksud akan terlihat dengan jelas dan dibahas lebih lanjut dalam pokok bahasan

¹⁶ Sajuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Jakarta : Bina Aksara, 1985, hal. 22-23

berikutnya. Sehingga, jika seandainya persekutuan sewaktu-waktu membutuhkan tanah itu, maka hak milik dapat menjadi hak persekutuan kembali. Di Bali, hal seperti ini dikenal dengan istilah kelakeran.

- 2) Hak menikmati: yaitu hak yang diberikan persekutuan pada seseorang untuk memungut hasil dari tanah tersebut untuk satu kali panen saja. Hak ini mirip dengan hak yang dinikmati oleh orang asing atau orang luar persekutuan atas tanah persekutuan. Hanya saja, perseorangan anggota persekutuan tidak dituntut untuk membayar biaya atau ganti rugi tertentu.
- 3) Hak yang dibeli: yaitu hak yang diberikan pada seseorang untuk membeli tanah dengan mengesampingkan orang lain. Hal ini terjadi karena yang membeli itu adalah sanak saudara dari si penjual, atau tetangganya, atau berasal dari satu anggota persekutuan yang sama.
- 4) Hak memungut hasil karena jabatan: yaitu hak yang diberi pada seseorang atau individu yang sedang memegang jabatan tertentu di dalam persekutuan hukum adat tersebut, dan hak itu tetap ia miliki selama memegang jabatan yang dimaksud. Seperti yang dibahas sebelumnya, 'tanah bengkok' di Jawa merupakan suatu contoh konkrit tentang hak ini.
- 5) Hak pakai: yaitu hak yang diberikan kepada seseorang untuk mengambil hasil dari sebidang tanah. Misalnya, di Minang ada

hak atau sawah pusaka, sedang anggota-anggota persekutuan mempunyai hak pakai atas tanah-tanah bagian sawah pusaka yang dibagikan untuk mereka untuk dipungut hasilnya yang sering disebut *ganggam bauntuiq*, dimana anggota-anggota persekutuan juga mempunyai hak pakai atas tanah kerabat yang tidak dapat dibagi-bagi, dan tokoh-tokoh hukum adat setempat yang serupa dengan itu.¹⁷

- 6) Hak gadai dan hak sewa: yaitu hak-hak yang timbul karena perjanjian atas tanah. Hak gadai dari si pemegang gadai, juga haknya seseorang yang menyewa tanah dengan pembayaran uang sewa lebih dahulu.
- 7) Hak raja: yaitu hak yang diberikan pada raja untuk memungut hasil karena kedudukannya.

3. Kedudukan Hukum Tanah Adat dan Agraria Indonesia dalam Penanggulangan Permasalahan Pertanahan.

Pada awalnya hukum adat di Indonesia hanya ditemukan berdasarkan simbol-simbol. Hukum adat mencerminkan kultur tradisional dan aspirasi mayoritas rakyatnya. Sistem tradisional dari kepemilikan tanah mungkin tidak cocok dengan penggunaan tanah yang efisien, karena karakternya yang sudah kuno dari hukum komersial yang memungkinkan menghalangi investasi asing. Bahkan, secara lebih mendasar hukum yang

¹⁷ Mr.B.Ter.Haar Bzn, *Op. Cit*, hal 92-93.

diterima tidak dipersiapkan untuk menyeimbangkan hak-hak pribadi dengan hak masyarakat dalam kasus intervensi ekonomi yang terencana.¹⁸

Di Indonesia, hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat dimana sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, dan negara yang berdasarkan persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia. Dengan demikian menurut B.F Sihombing,¹⁹ hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis. Bagi masyarakat hukum adat, maka tanah mempunyai fungsi yang sangat penting. Tanah merupakan tempat di mana warga masyarakat hukum adat bertempat tinggal, dan tanah juga memberikan penghidupan baginya.²⁰

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, seperti yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu sistem negatif, tetapi

¹⁸ C. Van Vollenhoven, *Penemuan Hukum Adat*, dalam B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertahanan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta : Gunung Agung, 2004, hal 66

¹⁹ B. F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertahanan dalam Hukum Tanah Indonesia* . Jakarta : Gunung Agung, 2004, hal, 32

²⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Perjanjian : Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW)*, Jakarta : Sinar Grafika, 2020, hal 47

yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²¹

Istilah *menguasai* atau *dikuasai* dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti atau makna yang berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti *possession*, maka makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik yang dalam arti faktual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang mempunyai tanah tersebut, pada umumnya hanya mampu dibuktikan hak atas tanahnya, dengan bukti nyata bahwa ia menduduki atau menguasai secara fisik tanahnya tersebut.²²

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dikatakan bahwa mengenai proses lahirnya hak individu yang merupakan awal kepemilikan atas tanah menurut hukum adat, pada dasarnya meliputi unsur :

- a. Penguasaan secara individu dan turun temurun
- b. Penguasaan itu digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya
- c. Pemanfaatan tanah dengan tetap memelihara keselarasan kepentingan individu dan masyarakat

²¹ A. Suriyaman Mustari Pide, *Quo Vadis Pendaftaran Tanah*, Makassar : PUKAP-Indonesia, 2009, hal 24

²² Farida Patittingi, *Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun-temurun Dalam Praktik Pendaftaran Tanah, Amanna Gappa*, Volume 19 Nomor 4, Makassar, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2011, hal 355-356

- d. Memperoleh pengakuan dari penguasa adat dan dihormati oleh tetangga berbatasan dan masyarakat adat lainnya.
- e. Penguasa adat mempunyai kewenangan mengatur peruntukan dan penguasaan tanah
- f. Ada hubungan yang bersifat “magis religius” antara manusia dan tanah.

Menurut Maria SW Soemaryono bahwa, kriteria penentu masih ada atau tidaknya hak ulayat, harus dilihat pada tiga hal, yaitu:²³

1. Adanya masyarakat hukum adat yang memenuhi ciri-ciri tertentu sebagai subjek hak ulayat.
2. Adanya tanah/wilayah dengan batas-batas tertentu sebagai lebensraum yang merupakan obyek hak ulayat.
3. Adanya kewenangan masyarakat hukum adat untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu.

Masyarakat hukum adat menganggap tanah mempunyai fungsi yang sangat penting. Tanah merupakan tempat di mana warga masyarakat hukum adat bertempat tinggal, dan tanah juga memberikan penghidupan baginya. Hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah, Ter Haar menyatakan sebagai berikut:²⁴

“Masyarakat tersebut mempunyai hak atas tanah itu dan menerapkannya baik ke luar maupun ke dalam. Atas dasar kekuatan berlakunya keluar, maka masyarakat sebagai suatu kesatuan mempunyai hak untuk menikmati tanah tersebut. Atas dasar

²³ Sumardjono, Maria SW, *Antara Kepentingan Pembangunan dan Keadilan*. Forum Diskusi Alternatif, Yogyakarta : Universitas Atma Jaya, 1994, hal 27

²⁴ B. Ter Haar Bzn, *Azaz-Azas dan Hukum Adat*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1976, hal 56

kekuatan berlakunya ke dalam masyarakat mengatur bagaimana masing-masing anggota masyarakat melaksanakan haknya, sesuai dengan bagiannya, dengan cara membatasi peruntukan bagi tuntutan-tuntutan dan hak-hak pribadi serta menarik bagian tanah tertentu dari hak menikmati secara pribadi, untuk kepentingan masyarakat”.

Selanjutnya Ter Haar menyatakan, bahwa sebagai suatu totalitas, maka masyarakat hukum adat menerapkan hak ulayat dengan cara menikmati atau memungut hasil tanah, hewan ataupun tumbuh-tumbuhan. Sebagai badan penguasa, maka masyarakat hukum adat membatasi kebebasan warga masyarakat untuk memungut hasil-hasil tersebut. Hak ulayat dan hak-hak warga masyarakat secara pribadi, mempunyai hubungan timbal balik yang bertujuan untuk mempertahankan keserasian sesuai dengan kepentingan masyarakat dan warga-warganya.²⁵

Sehingga walaupun hukum adat itu mempunyai sistem dan asas yang sama, yaitu sebagai hukum yang tidak tertulis bagi segenap bangsa Indonesia di seluruh wilayah Indonesia, namun dalam hukum adat itu terdapat pula perbedaan-perbedaan ketentuan hukum menurut daerah atau lingkungan hukum adat masing-masing. Berhubungan dengan itu, maka hukum agraria adat tersebut isinya tidak sama, beraneka ragam untuk tiap daerah.

Hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum konkret dengan tanah.

²⁵ *Ibid*, hal 57

Pembatasan serupa dapat kita adakan juga dengan bidang hukum lain yang merupakan unsur-unsur dari kelompok hukum agraria di atas, seperti hukum air, hukum kehutanan, hukum pertambangan/bahan galian, hukum perikanan dan hukum ruang angkasa.

Pasal 5 UUPA tahun 1960 menyatakan, bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini, dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”²⁶

Dengan berlakunya UUPA tahun 1960, kita meniadakan dualisme hukum pertanahan dengan menempatkan kembali hukum adat pada tempatnya sebagai landasan utama hukum agraria nasional. Artinya, untuk menciptakan hukum agraria nasional, maka hukum adat yang ada di seluruh penjuru nusantara, dicarikan format atau bentuk yang umum dan berlaku bagi seluruh persekutuan adat. Tentu saja, tujuannya adalah untuk meminimalisir konflik pertanahan dalam lapangan hukum tanah adat. UUPA sejatinya merupakan undang-undang yang isinya adalah ketentuan pokok tentang keagrariaan, baik itu tanah, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.²⁷

Untuk itu, dalam substansi Pasal 5 UUPA 1960 kita dapat menarik kesimpulan, sebagaimana yang diuraikan oleh A. P. Parlindungan bahwa

²⁶ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang – Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju, 1998, hal. 56

²⁷ Muhammad Ilham Arisaputra, *Op.Cit.*, Hal. 2

hukum adat yang berlaku dalam bidang pertanahan atau agraria adalah yang terhadap kepentingan nasional (prinsip nasionalitas), pro kepada kepentingan negara, pro kepada sosialisme Indonesia, tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan yang lebih tinggi, dan ditambah dengan unsur agama.²⁸

Prinsip mendahulukan kepentingan sosial dapat diartikan bahwa segala kebijaksanaan bidang pertanahan tidak boleh dibiarkan merugikan kepentingan masyarakat. Tanah tidak diperkenankan hanya semata demi kepentingan pribadi atau kelompok, kegunaannya harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat, baik untuk kesejahteraan dan bermanfaat untuk masyarakat dan kepentingan negara.

Kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat umum haruslah saling mengimbangi, atau adil adanya. Salah satu hal yang dapat menjamin kepastian hukum bidang pertanahan adalah dengan melakukan pensertifikatan tanah adat. Pasal 19 UUPA 1960 menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di Seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.²⁹

4. Konversi Tanah Bekas Hak Milik Adat Menurut UUPA

Landasan, idiil daripada Hak Milik adalah Pancasila dan Undang-Undang dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan

²⁸ A.P.Parlindungan, *OP.Cit.*, Hal. 54,58,67.

²⁹ Sajuti Thalib, *Op. Cit.*, Hal. 27.

diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Tanah bekas hak milik adat dikonversi menjadi tanah hak milik menurut UUPA. Tanah ini dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus-menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak.³⁰ Dalam pengertian sekarang, Hak Milik atas tanah tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut: "Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, sehingga dilihat dari sini Hak Milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

1. Terkuat menunjuk jangka waktunya (jangka waktu tidak ditentukan/tidak mempunyai batas waktu).
2. Terpenuh menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewenangnya tidak dibebani)
3. Turun-temurun artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya.³¹

Menurut Pasal 6 dari UUPA dikatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat

³⁰ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 1994, hal. 1

³¹ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Yogyakarta : Liberty, 1992, hal 8

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

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

Pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa : Ayat (1) : Hak milik adalah hak turun temurun, tekuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Ayat (2) : Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Untuk mendapatkan hak milik atas tanah, menurut K. Wantjik Saleh³² dalam bukunya Hak Anda Atas Tanah ada 2 (dua) cara, yaitu :

1. Dengan Peralihan (beralih atau dialihkan).

³² K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985, hal 24
28

2. Menurut cara UUPA, terjadi karena:

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

Ad. 1. Mendapatkan Hak Milik Dengan Peralihan

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

Ad. 2. Mendapatkan Hak Milik Menurut UUPA

Adapun mengenai mendapatkan hak milik menurut UUPA terdapat di dalam Pasal 22 UUPA yang mana menyatakan bahwa hak milik terjadi karena :

a. Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 ini harus, diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum dan negara. Terjadinya Hak Milik atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah,

tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat yang dalam UUPA disebut dengan Hak Pakai. Hak pakai ini lama kelamaan tumbuh menjadi Hak Milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan, oleh orang yang membuka tanah tersebut. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir dan sebagainya.

b. Penetapan Pemerintah

Hak Milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena penetapan pemerintah, itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a Hak Milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai pemohon misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

c. Pemberian Hak Milik Karena Undang-Undang/Konversi

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

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

Pengertian PPAT dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu : *“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 Susun³³.”*

Sedangkan pengertian PPAT menurut A. P. Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum yang artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.³⁴

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

³³ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 *Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

³⁴ A.P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung : Bagian I, 1989, hal 131

pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 1 angka 24 disebut PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Dalam Pasal 7 ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT Sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 37 s/d 40 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama), dan Pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan) juga terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT serta pelaksanaannya. Dalam Pasal 1 ayat (4) UU tersebut untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang membuat akta-akta yang disebutkan di atas. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka 7 UU tersebut, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibagi ke dalam 3 (tiga) kategori, yaitu :

1. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, yang memenuhi syarat tertentu (dapat merangkap sebagai Notaris, konsultan atau penasehat hukum);
2. PPAT Sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Camat atau Kepala Desa);
3. PPAT Khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu (Kepala Kantor Pertanahan) Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan

dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Ketentuan Pasal 6 ayat (2) bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT, menimbulkan salah pengertian pada sementara PPAT, seakan-akan dia merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam Pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan Hak Tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan di kantornya, yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak di luar lelang, kecuali dalam hal yang khusus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT. Dalam memutuskan akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan di hadapannya, PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu Pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun, tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Seorang PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolaknya, apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas PPAT sudah ada ketentuannya.

Dari apa yang diuraikan dalam uraian-uraian di atas dapat diketahui, bahwa hakikat jabatan PPAT adalah, bahwa:

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah.
- b. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya.
- c. PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang Eksekutif/Tata Usaha Negara.
- d. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan.
- e. Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuktikan di hadapannya. Memberi keputusan menolak atau

mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syaratnya dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya. Sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.

2. Fungsi dan Tugas PPAT

Untuk mengetahui Fungsi, Tugas dan Kewajiban PPAT, kita dapat merujuk pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 diatur tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Adapun tentang perbuatan hukum yang dimaksud dalam peraturan tersebut 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.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut diatas seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-

undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.³⁵

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 diatur tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut diatas seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat *akta otentik* mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.³⁶

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan

³⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 3

³⁶ A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal 677

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.³⁷

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

C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli yang bersifat umum dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli disini terjadi dalam kehidupan sehari-hari dimana jual beli tadi terjadi dari tangan ke tangan,

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung : Djambatan, 2002, hal 689

yaitu jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, tidak perlu terjadi dihadapan pejabat, cukup dilakukan dengan lisan. Hal ini tentunya tidak termasuk didalam jual beli, benda-benda tertentu, terutama mengenai obyek benda-benda tidak bergerak yang pada umumnya memerlukan suatu akta jual beli yang resmi.

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459 dapat disimpulkan bahwa: Jual beli adalah suatu pedanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun *jual beli* itu telah dianggap terjadi, namun atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

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

Sedangkan kalau menurut hukum adat, pengertian dari jual beli tanah adalah : *“Merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang. dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.”* Dari sini dapat disimpulkan bahwa pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah, sejak saat, terjadi jual beli. Jadi jual beli menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli.

Menyangkut hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebagian), sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual, jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu, maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat tunai/kontan dan nyata/kongkrit.

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

2. Akibat Hukum Jual Beli Tanah

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.

Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, untuk dapat mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka yang perlu diperhatikan adalah hal-hal sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum;
2. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembanan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.³⁸

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono, Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual– beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.³⁹

3. Prosedur Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat

³⁸ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika, 1997, hal 37.

³⁹ Harun Al–Rashid, *Sekilas Tentang Jual–Beli Tanah (Berikut Peraturan–Peraturanya)*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1996, hal 51.

Tanah menurut bukti kepemilikannya 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.

Proses/tahapan-tahapan pembuatan akta jual-beli adalah sebagai berikut:⁴⁰

1. Persiapan

Sebelum dibuat akta jual-beli :

- a) Penyerahan dokumen oleh penjual kepada PPAT terdiri dari :

- 1) Pethuk Pajak Bumi tahun 1960 atau foto-copy C. Induk Desa.
- 2) Akta peralihan hak atas tanah dari tahun 1960 sampai sekarang.
- 3) Surat keterangan tidak sengketa dari Kepala Desa.
- 4) Surat pernyataan dari penjual bahwa tanahnya sudah dijual.
- 5) KTP suami-istri, kartu keluarga dan surat nikah penjual.
- 6) KTP pembeli dan para saksi (diserahkan oleh masing-masing pembeli dan para saksi).

⁴⁰ Arnis Bermawi Loc.Cit.

- 7) Bukti pembayaran lunas PPH.
 - 8) Bukti pembayaran lunas BPHTB (diserahkan oleh pembeli).
 - 9) Bukti pembayaran lunas PBB tahun terakhir.
- b) 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.

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 jualbeli 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.

4. Prosedur Jual Beli Tanah Yang Sudah Bersertifikat

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:

1. Persiapan

Sebelum dibuat Akta Jual-Beli

- a) Penyerahan dokumen oleh penjual kepada PPAT terdiri dari:
 - 1) Asli sertipikat tanah.
 - 2) Surat nikah, Kartu Keluarga dan KTP suami-istri.

- 3) Bukti pembayaran lunas PPH
- 4) Bukti pembayaran lunas PBB tahun terakhir.
- 5) Bukti pembayaran lunas BPHTB.
- 6) KTP pembeli.

(khusus untuk huruf e dan f diserahkan oleh pembeli).

b) 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 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.
- (2) 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.
- (3) 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 :

- 1) 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.
- 2) 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.

- 1) 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 .
- 2) 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.
- 3) 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 : $5 \% \times$ (jumlah yang paling besar antara nilai transaksi jual-beli dengan Nilai

Jual Obyek Tanah (NJOP)) - (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 :

a. 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.
- b. 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. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu adalah menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Tercipta kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna.

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut pendapat Soerjono Soekanto : *“kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tenteram di dalam masyarakat”*.⁴¹ Sedangkan menurut pendapat Radbruch :⁴² *“pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai. Aspek yang pertama ialah keadilan dalam arti sempit. Keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Aspek yang ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan”*.

⁴¹ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, 1999, hal 55

⁴² Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta : Kanisius, 1982, hal.163

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁴³

Kepastian hukum dapat dicapai apabila dalam situasi tertentu :⁴⁴

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih). Konsisten dan mudah diperoleh (accessible).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan.

⁴³ Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, 2008, hal 158

⁴⁴ Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, terjemahan Tristram Moeliono, Jakarta : Komisi Hukum Nasional, 2003, hal 5

Jual beli tanah sebagai bentuk perbuatan hukum seharusnya dilakukan dihadapan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta otentik yang telah dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Akta jual beli tanah wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan dan diatur oleh undang-undang hal ini merupakan salah satu karakter akta jual beli tanah sebagai akta otentik. Bila akta jual beli tanah telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta jual beli tanah tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak tentang akta yang dibuatnya.

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁴⁵

Menurut Philipus M. Hadjon,⁴⁶ perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak

⁴⁵ Satjipto Raharjo, *Hukum dan Masyarakat*, Jakarta : Kencana, 1986, hal 157

⁴⁶ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administerasi Indonesia*, Ponorogo : Bina Ilmu, 1985, hal 25

asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan para pihak di dalam akta jual beli tanah, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak para pihak dari sesuatu yang bisa mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak dari para pihak tersebut.

Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat aturan hukum dan cara cara tertentu baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif. Hal tersebut merupakan representasi dari fungsi hukum itu sendiri untuk memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa perlindungan adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia

bersumber pada Pancasila dan konsep Negara Hukum, kedua sumber tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia.

E. Kerangka Pikir

Akta jual beli tanah sebagai akta yang dibuat oleh PPAT secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya adalah untuk pembuktian di kemudian hari jika terjadi sengketa, sebab surat yang tidak dengan sengaja dibuat sejak awal sebagai alat bukti seperti korespondensi biasa.

Sedangkan secara dogmatis yakni menurut Pasal 1868 KUHPerdara, suatu akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang (*welke in de wettelijke vorm is verleden*) dan dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai (pejabat) umum (*door of ten overstaan van openbare ambtenaren*) yang berkuasa untuk itu (*daartoe bevoegd*) di tempat akta tersebut dibuatnya. Berdasarkan Pasal 1868 dapat disimpulkan unsur dari akta otentik yakni :

1. Bahwa akta tersebut dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum;
2. Bahwa akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
3. Bahwa akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat akta tersebut dibuat,

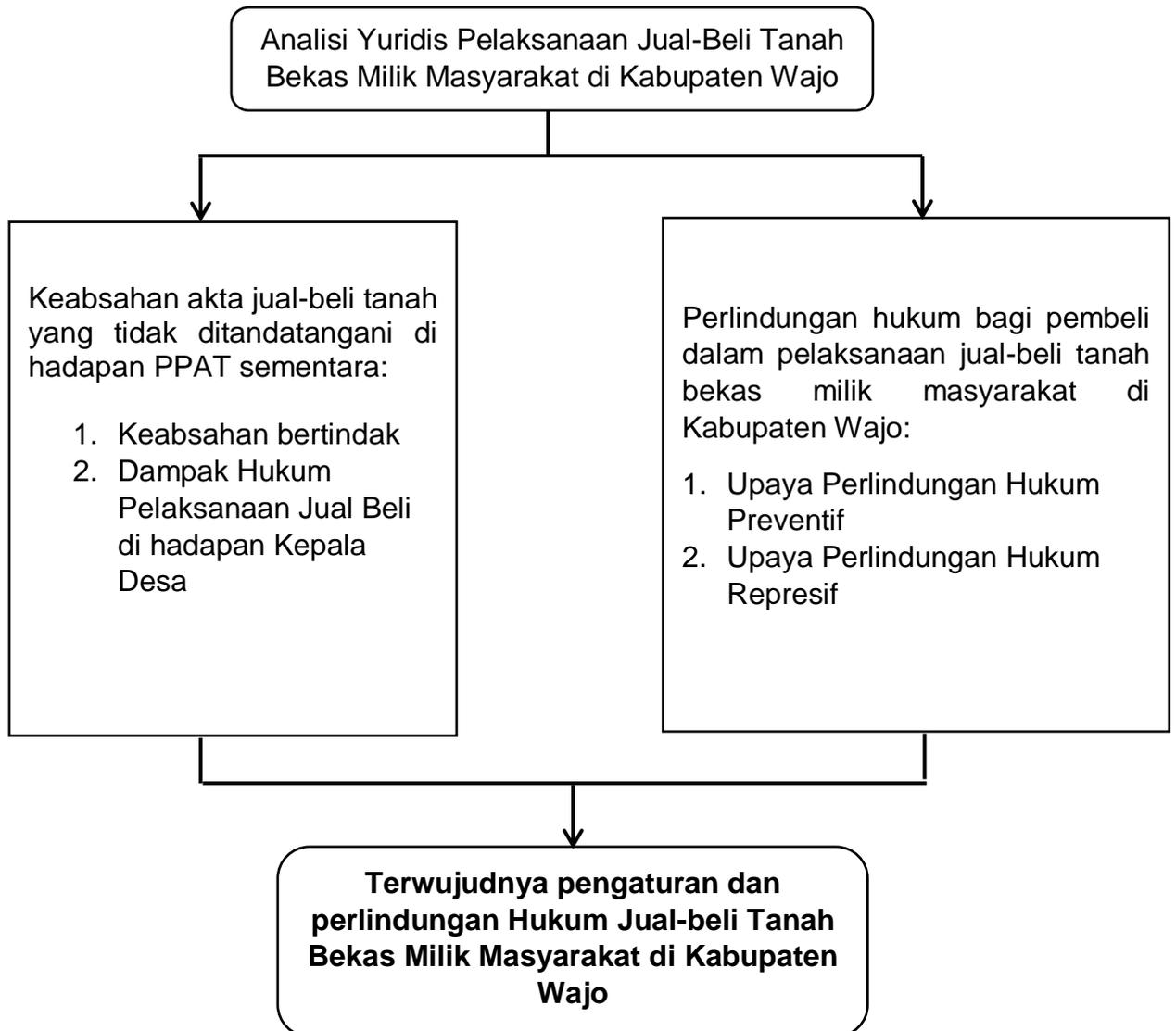
jadi akta itu harus ditempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Penulisan ini akan mengkaji mengenai keabsahan akta jual-beli tanah yang tidak ditandatangani para pihak di hadapan PPAT sementara. Untuk mengkaji persoalan tersebut, maka ditentukan beberapa indikator, yakni bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, dibuat ditempat pejabat umum dan ditandatangani oleh para pihak. Dalam pembahasan ini akan digunakan teori kepastian hukum menurut Soerjono Soekanto yang mengatakan bahwa kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tenteram di dalam masyarakat. Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Aspek yang ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan.

Penulisan ini juga mengkaji mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam pelaksanaan jual beli tanah bekas milik adat yang di buat oleh PPAT sementara.. Pada dasarnya perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dan berkaitan dengan para pihak di dalam akta Notaris, berarti hukum memberikan

perlindungan terhadap hak-hak para pihak dari sesuatu yang bisa mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak dari para pihak tersebut.

Bagan Kerangka Pikir



F. Definisi Operasional

1. Masyarakat adalah Kesatuan Masyarakat Adat yang berada di Kabupaten Wajo dan menguasai tanah dari nenek moyangnya secara turun temurun.
2. Tanah adalah tanah adat yang hak kepemilikan dan penguasaannya diakui oleh Masyarakat adat Kabupaten Wajo.
3. Keabsahan adalah adalah sifat yang sah; kesahan
4. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
5. Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.
6. Jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut.