

# TESIS

## PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK YANG DIPEROLEH MELALUI JUAL BELI DI HADAPAN KEPALA DESA

*REGISTRATION OF LAND OWNERSHIP RIGHTS OBTAINED THROUGH  
SELLING-BUYING IN THE PRESENCE OF THE VILLAGE'S HEAD*



OLEH:

NURAGIFAH  
P0903216019

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2018



**PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK YANG DIPEROLEH  
MELALUI JUAL BELI DI HADAPAN KEPALA DESA**

***REGISTRATION OF LAND OWNERSHIP RIGHTS OBTAINED THROUGH  
SELLING-BUYING IN THE PRESENCE OF THE VILLAGE'S HEAD***

**TESIS**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar Magister

**Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Konsentrasi Hukum Keperdataan**

disusun dan diajukan oleh

**NURAGIFAH  
P0903216019**

kepada

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASAR  
2018**



## TESIS

**PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK YANG DIPEROLEH  
MELALUI JUAL BELI DI HADAPAN KEPALA DESA**  
*REGISTRATION OF LAND OWNERSHIP RIGHTS OBTAINED THROUGH  
SELLING-BUYING IN THE PRESENCE OF THE VILLAGE'S HEAD*

disusun dan diajukan oleh:

**NURAGIFAH**

**Nomor Pokok P0903216019**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis

Pada tanggal 07 Desember 2018

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

**Menyetujui**

**Komisi Penasehat**

  
Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.

Ketua

  
Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum.

Anggota

Ketua Program Studi  
Magister Ilmu Hukum

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin

  
Paserangi, S.H., M.H.

  
Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.



## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : NURAGIFAH

Nomor Induk Mahasiswa : P0903216019

Jenjang Pendidikan : S2

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa Tesis yang berjudul **“Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang Diperoleh Melalui Jual Beli Di Hadapan Kepala Desa”** adalah **BENAR** merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 16 November 2018

Yang membuat pernyataan

NURAGIFAH



## KATA PENGANTAR

*Assalamu Alaikum Wr.Wb.*

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penyusunan hasil penelitian ini dapat terselesaikan. Salam dan shalawat kepada Nabi Besar Muhammad SAW beserta para keluarga dan sahabat-sahabatnya. Akhirnya hasil penelitian ini dapat selesai meskipun penulis menyadari bahwa di dalamnya masih ada banyak kekurangan-kekurangan, karena keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan berbagai masukan atau saran dari para penguji untuk penyempurnaannya.

Dalam masa studi sampai hari ini, Penulis sudah sampai pada tahapan akhir penyelesaian studi, begitu banyak halangan dan rintangan yang telah penulis lalui. Banyak cerita yang penulis alami, salah satunya terkadang jenuh dengan rutinitas kampus, namun berkat sebuah cita-cita dan dengan harapan yang orang tua dan keluarga titipkan kepada penulis, akhirnya penulis dapat melalui itu semua. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati Penulis haturkan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada orang tua Penulis yaitu ayahanda tercinta Muhammad Tahir dan Ibunda tercinta Taheriah yang tidak pernah lelah membanting tulang mencari nafkah demi membiayai studi penulis. Apapun yang didapatkan hari ini belum mampu membalas jasa-jasa mereka.



Tak lupa pula penulis haturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Hasanuddin Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu M.A, Wakil Rektor Bidang Akademik Bapak Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, MP., Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, Infrastruktur, dan Sumber Daya Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil,Ph.D., Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan Bapak Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes., dan Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi dan Kemitraan Bapak Prof. dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inofasi Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H, M.H., Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., dan Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H.,M.H.
3. Ketua Departemen Hukum Keperdataan Bapak Dr. Winner Sitorus., S.H., M.H., LL.M., dan Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum.
4. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Bapak Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H.,
5. Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.H. Selaku pembimbing Utama

ang telah membimbing penulis sampai terselesaikannya hasil penelitian ini.



6. Bapak Kahar Lahae, S.H., M.Hum. selaku pembimbing Pendamping yang mengarahkan penulis dengan baik sehingga hasil penelitian ini dapat terselesaikan.
7. Bapak Prof. Dr. H. Aminuddin Salle, S.H.,M.H., Dr. A. Suryaman Mustari Pide, S.H., M.Hum, dan Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku penguji yang telah memberikan saran dan kritik sehingga hasil penelitian ini dapat menjadi lebih baik.
8. Seluruh dosen, dan staf bagian Hukum Keperdatan serta segenap civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu, nasihat, melayani urusan administrasi dan bantuan lainnya.
9. Bapak Bupati Bone beserta seluruh jajaran dan staf pemerintahan Kabupaten Bone yang telah memberikan kesempatan melakukan penelitian di wilayah Kabupaten Bone.
10. Kepada rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terkhusus kepada teman-teman yang sempat terlibat dalam penyusunan hasil penelitian ini.
11. Keluarga di kampung halaman yang selalu membantu penulis menyelesaikan pekerjaan rumah, yang tidak sempat penulis sebutkan satu per satu.



Terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini, semoga ke depannya penulis bisa lebih baik lagi.

*Wabbillahi Taufik Walhidayah*

*Wassalamu Alaikum Wr.Wb*

Makassar, 06 Desember 2018

NURAGIFAH



## ABSTRAK

**NURAGIFAH. Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang Diperoleh Melalui Jual Beli Dihadapan Kepala Desa (dibimbing oleh Farida Patittingi dan Kahar Lahae).**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang diperoleh melalui jual beli di hadapan Kepala Desa, dan untuk mengetahui kendala-kendala dalam pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan di hadapan Kepala Desa

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Bone, Kecamatan Kajuara, dengan menetapkan subjek penelitian meliputi: Tokoh Masyarakat dan Instansi-instansi terkait di Kabupaten Bone. Data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan menggunakan teknik wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan dan data dari instansi terkait. Analisis data yang digunakan yaitu analisis kualitatif kemudian ditarik suatu kesimpulan.

Hasil penelitian ini ditemukan bahwa (1) Pelaksanaan pendaftaran tanah yang di peroleh melalui jual beli di hadapan kepala desa bisa didaftarkan secara sistematis, akta di bawah tangan yang berupa surat keterangan/perjanjian jual beli yang dibuat oleh kepala desa dianggap cukup oleh pertanahan untuk dijadikan sebagai bukti yuridis dalam pendaftaran tanah; (2) Adapun kendala yang ada dalam pendaftaran tanah yang diperoleh melalui jual beli dihadapan kepala desa yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pendaftaran tanah dan jarangny dilakukan pendaftaran secara sistematis.

**Kata kunci:** Jual beli, Kepala Desa, Pendaftaran Tanah



## ABSTRACT

**NURAGIFAH.** Registration of Land Ownership Rights Obtained through Selling-Buying In the Presence of the Village's Head, supervised by **Farida Patittingi** and **Kahar Lahae**, as Supervisor I and II repectively.

This research purposed (1) to determine the implementation of registration of land ownership rights obtained through selling-buying in the presence of the village head; and (2) to find out the obstacles in registration of land ownership rights obtained through selling-buying in the presence of the village head.

This research was carried out in Kajuara Sub-district of Bone District. The reerach's respondents were the Community Leaders and related Agencies in Bone District. The data were qualified as primary data in which the data obtained directly from the respondents through interview. The data also were qualified as secondary data in which the data found out through library reserach and data from relevant agencies. The data used is analyzed qualitatively.

The results of the research indicate that (1) The implementation of registration of land ownership rights obtained through selling-buying in the presence of the village head can be registered systematically. The underhanded deed in the form of a statement / sale and purchase agreement made by the village head is considered sufficient by the National Land Agency (BPN) to be used as juridical evidence in land registration; (2) The obstacles in registration of land ownership rights obtained through selling-buying in the presence of the village head are the lack of community knowledge about land registration and the un-systematic registration.

**Keywords:** Selling-buying, Village Head, Land Registration.



## DAFTAR ISI

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| <b>HALAMAN JUDUL.....</b>                      | <b>i</b>      |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>                 | <b>ii</b>     |
| <b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>                | <b>iii</b>    |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                    | <b>iv</b>     |
| <b>ABSTRAK .....</b>                           | <b>viii</b>   |
| <b>ABSTRACT .....</b>                          | <b>ix</b>     |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                         | <b>x</b>      |
| <br><b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>             | <br><b>1</b>  |
| A. Latar Belakang .....                        | 1             |
| B. Rumusan Masalah .....                       | 8             |
| C. Tujuan Penelitian .....                     | 9             |
| D. Kegunaan Penelitian .....                   | 9             |
| E. Orisinal Penelitian .....                   | 9             |
| <br><b>BAB I TINJAUAN PUSTAKA.....</b>         | <br><b>12</b> |
| A. Jual Beli Tanah .....                       | 12            |
| B. Hak Menguasai Atas Tanah .....              | 21            |
| C. Hak Milik Atas Tanah .....                  | 28            |
| D. Pendaftaran Tanah .....                     | 37            |
| E. Sertipikat Tanah .....                      | 65            |
| Peran Kepala Desa dalam Pendaftaran Tanah..... | 76            |
| Landasan Teori .....                           | 83            |



|                                                                                                                              |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| H. Kerangka Pikir.....                                                                                                       | 88         |
| I. Bagan Kerangka Pikir.....                                                                                                 | 90         |
| J. Defenisi Operasional.....                                                                                                 | 91         |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>                                                                                        | <b>92</b>  |
| A. Tipe Penelitian .....                                                                                                     | 92         |
| B. Lokasi Penlitan .....                                                                                                     | 93         |
| C. Populasi dan Sampel .....                                                                                                 | 93         |
| D. Jenis dan Sumber Data.....                                                                                                | 95         |
| E. Teknik Pengumpuln Data.....                                                                                               | 96         |
| F. Analisis Data .....                                                                                                       | 96         |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>                                                                          | <b>98</b>  |
| A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....                                                                                     | 98         |
| B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik yang diperoleh<br>melalui jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa.....    | 100        |
| C. Kedala yang dihadapi dalam pendaftaran peralihan Hak Atas<br>Tanah yang jual belinya dilakukan dihadapan Kepala Desa .... | 133        |
| <b>BAB V PENUTUP.....</b>                                                                                                    | <b>150</b> |
| A. Kesimpulan .....                                                                                                          | 150        |
| B. Saran.....                                                                                                                | 151        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                                                                                  | <b>152</b> |



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negara Indonesia adalah Negara hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Sebagai Negara hukum, pada rumusan tujuan Negara dalam pembukaan UUD 1945 yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa serta mewujudkan keadilan sosial. Jadi secara normatif tujuan Negara Republik Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum dan mewujudkan keadilan sosial. Untuk mewujudkan hal tersebut banyak unsur yang harus terlibat baik dari sumber daya manusia juga sumber daya alam. Semua unsur tersebut harus diatur sesuai dengan jiwa bangsa Indonesia. Salah satu sumberdaya alam Indonesia adalah tanah. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup>Boedi Harsono (selanjutnya disebut Boedi Harsono I), Menuju Penyempurnaan Tanah Nasional dalam hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001, Cetakan Pertama :Penerbit Universitas Trisakti, 2003, hlm. 3.

Tanah dalam Negara Republik Indonesia, tidak boleh dimiliki, dikuasai dan dipergunakan secara bebas oleh manusia. Negara sebagai penguasa hak secara umum sebagai mana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Amanat UUD ini kemudian yang melatar belakangi di terbitkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Setelah berlakunya UUPA, maka semua Hak atas tanah harus didaftarkan sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1), bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 10 Tahun 1961 yang diperbaharui dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah .

Berdasarkan hal tersebut, sertifikat sebagai produk akhir dari suatu pendaftaran tanah menjadi alas hak atas tanah memang sangat penting untuk memberikan jaminan kepastian hukum. oleh karena itu dalam suatu perbuatan hukum atas tanah, sangat penting untuk melihat ada atau tidaknya sertifikat atas tanah tersebut sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah didaftarkan. Sertifikat hak atas tanah tersebut hanya dapat

dan setelah adanya dasar yang kuat sebagai pendukung untuk  
annya sertifikat tersebut.



Syarat utama untuk memiliki hak atas tanah adalah adanya bukti kepemilikan secara tertulis (formil) yang berupa sertifikat untuk tanah yang telah didaftarkan maupun bukti pendukung bagi tanah yang belum didaftarkan, bukti yang dimaksud dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah.

Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP no. 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah khususnya jual-beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Kecuali, jika perpindahan tersebut dilakukan melalui lelang, maka dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan

ng di buat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan ng-undangan. Untuk membuat akta peralihan hak tersebut, pihak



yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Proses jual beli dianggap telah selesai setelah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, dan akta jual beli tersebut yang menjadi bukti bahwa telah terjadi jual beli.

Di kalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal dipedesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal adanya PPAT. Dalam melakukan transaksi dibidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui oleh kepala desa. Bahkan ada pula transaksi tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Model transaksi tanah seperti itu masih terjadi di sebagian masyarakat di pedesaan, karena transaksi yang mereka buat dirasa cukup hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat sendiri atau sekedar catatan adanya bukti pembayaran.<sup>2</sup>

Menurut pemahaman masyarakat transaksi jual beli tanah dilaksanakan dengan prinsip kontan dan terang yang berlaku pada hukum adat, sehingga tidak di perlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat yang mengharuskan transaksi dilaksanakan dihadapan pejabat umum.<sup>3</sup> Dalam praktiknya jual beli hak atas tanah ini di buat dengan akta di bawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa setempat di atas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan



---

ndy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Hak Atas Tanah)*, Surabaya: LaksBang Justitia, 2014, hlm.108.  
d.,

hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemegang hak yang baru.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan tetap dianggap sah menurut hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 5 UUPA, yaitu: "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 perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama".

Namun menurut Urip Santoso, sejak berlaku efektifnya PP No. 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota. Agar permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah dapat dikabulkan, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli dengan akta PPAT.<sup>4</sup>

Dalam bukunya Maria S.W. Sumardjono juga menjelaskan bahwa tanpa akta PPAT jual beli tidak dapat didaftar karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan tersebut.<sup>5</sup>



---

Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso (I), Pendaftaran dan Peralihan Tanah, Edisi 1, Cetakan ke-2, Jakarta: Kencana, 2011, hlm. 370.  
Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Tindakan, Cetakan ke-4, Jakarta : Kompas, 2006, hlm. 139.

Berdasarkan pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Sejalan dengan ayat tersebut, dalam pembuatan sertipikat secara sistematis yang dilakukan pemerintah saat ini dengan program pendaftaran tanah, beberapa masyarakat yang mengikuti program tersebut untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya tidak dengan akta PPAT, hanya melampirkan perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan kepala adat/kepala desa.<sup>6</sup>

Salah satunya di wilayah Kabupaten Bone Kecamatan Kajuara, berdasarkan kebiasaan jual beli dikecamatan kajuara, jual beli telah dianggap selesai setelah adanya bukti jual beli dihadapan kepala desa. jika tanah tersebut telah bersertipikat, maka di sertipikat milik penjual diserahkan kepada pembeli. Masyarakat di kecamatan kajuara melakukan transaksi jual beli hanya dengan kesepakatan kedua belah pihak kemudian dibuatkan sebuah bukti perjanjian jual beli yang di tandatangani oleh kedua belah pihak dan di ketahui oleh Kepala Desa disertai dengan penyerahan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual.

yang diserahkan tersebut tidak harus lunas, tergantung dari

\_\_\_\_\_ wawancara dengan masyarakat yang telah mengikuti program sertipikat gratis akan oleh pemerintah.



kesepakatan kedua belah pihak. Dengan adanya bukti yang dipegang tersebut pembeli merasa transaksi jual beli sudah selesai, dan pembeli memiliki hak untuk bertidak sebagai pemilik atas tanah tersebut. Mengenai pendaftaran hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah tersebut bisa dilakukan kapan saja, saat pemilik yang baru menginginkannya. Tapi jika didasarkan pada Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah segala bentuk peralihan khususnya jual beli, harus dilakukan dihadapan PPAT, kemudian akta yang di buat dihadapan PPAT tersebutlah yang bisa didaftarkan ke BPN. Namun menurut pengakuan salah seorang warga bukti jual beli yang di lakukan dihadapan kepala desa tersebutlah yang diajukan pada saat melakukan pendaftaran tanah secara sistematis. Meski tujuan utama dari program sertifikasi tanah secara sistematis ini adalah memberikan pelayanan yang lebih murah, lebih cepat dan sederhana untuk masyarakat, tapi tetap harus mempertimbangkan syarat-syarat pembuatan suatu sertipikat khususnya untuk bukti peralihan hak jual beli.

Tingginya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah desa dan kurangnya pemahaman terhadap pentingnya sertipikat, sehingga mereka tidak merasa perlu membuat suatu akta PPAT, dan Sertipikat. Karena menurut pemahaman sebagian masyarakat tidak perlu ada sertipikat selama Kepala Desa/Lurah dan warga yang lain mengetahui bahwa dialah pemilik tanah tersebut. Akan tetapi, ini bisa menjadi suatu

tersendiri jika kelak pemilik tanah atau ahli warisnya ingin sertipikatkan tanah karena suatu keperluan.



Dalam Pasal 37 ayat (2) tersebut, memang membuka kemungkinan dilakukan pendaftaran untuk tanah yang telah dilakukan peralihan hak meski tidak dengan akta PPAT. tapi harus dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh menteri. Selain itu, pendaftaran menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk didaftarkan.

Oleh karena itu, penulis perlu untuk mengetahui pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa dan mungkinkah bukti jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa tersebut sudah dianggap cukup kadar kebenarannya sehingga dalam praktek di lapangan untuk pembuatan sertipikat masyarakat dapat mendaftarkan tanahnya, dan kendala-kendala yang di hadapi untuk pensertipikatan tanah yang hanya di buktikan dengan surat keterangan dari kepala Desa.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas adapun yang menjadi rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik yang di peroleh melalui jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa?
2. Bagaimanakah kendala-kendala dalam pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan di hadapan Kepala Desa?



### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik atas tanah melalui jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan di hadapan Kepala Desa.

### D. Kegunaan Penelitian

1. Memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan dibidang hukum agrarian, khususnya dibidang hukum jual beli tanah yang belum bersertipikat.
2. Menjadi bahan acuan dan masukan bagi para pihak yang terkait dalam jual beli tanah, utamanya tanah yang belum bersertipikat.

### E. Orisinal Penelitian

Penelitian ini membahas tentang pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa/kepala adat. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang di fokuskan pada dua hal yaitu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa dan apakah bukti jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa dianggap cukup kadar kebenarannya untuk dilakukan pendaftaran. Adapun penelitian yang terkait dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:



s “Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat  
umnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus” oleh Nur Susanti,

SH, Program Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, tahun 2008.

Masalah yang diteliti adalah :

- 1) Mengapa pada saat ini masih ada jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus dan bagaimanakah akibat hukumnya?
- 2) Bagaimanakah cara penyelesaian terhadap jual beli tanah dibawah tangan dan caranya untuk memperoleh alat bukti berupa sertipikat?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa persamaan karya ilmiah ini dengan penelitian yang hendak di lakukan oleh Penulis adalah sama-sama mengkaji mengenai perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan. Adapun perbedaan mendasar pada penelitian yaitu pada penelitian yang dilakukan oleh Nur Susanti, dalam penelitian yang dilakukannya menitikberatkan praktek jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya dengan fokus kajian pada penyebab-penyebab terjadinya jual beli yang dilakukan dibawah tangan dan cara penyelesaian jual beli yang dilakukan dibawah tangan tersebut. Sedangkan penelitian yang hendak di lakukan penulis lebih fokus pada pendaftaran peralihan jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa. Selain itu, lokasi penelitian yang hendak diteliti penulis berbeda dengan penelitian terdahulu..

2. Tesis “Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual beli” oleh Lubnah Aljufri, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Tahun 2012.

Masalah yang diteliti :



- 1) Bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian pengikat jual beli?
- 2) Bagaimanakah kekuatan hukum akta jual yang telah di buat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat II dan mengapa Pengadilan Negeri Depok menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat adalah sah (Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang hendak di telili oleh penulis, yaitu mengenai perjanjian jual beli. Adapun perbedaan mendasar dari penelitian Lubnah Aljufri dengan penelitian yang hendak dilakukan penulis yaitu: penelitian Lubnah Aljufri menitikberatkan pada aspek normatif kekuatan dari perjanjian jual beli, sedangkan pada penelitian penulis, selain menitikberatkan pada penelitian hukum normatif, juga melakukan penelitian lapangan yakni mengkaji penerapan hukum dan pelaksanaannya.

Perbedaan lain dari penelitian Lubnah Aljufri dengan penelitian penulis yaitu objek penelitiannya, penelitian yang dilakukan Lubnah Aljufri terfokus pada kekuatan hukum pembuktian perjanjian pengikatan jual beli dengan mengkaji salah satu putusan. Sedangkan penelitian yang hendak di lakukan penulis difokuskan pada pendaftaran jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Jual-Beli Tanah

Jual beli dijelaskan dalam Pasal 1457 BW (burgerlijk wetboek) bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Inti dari jual beli berdasarkan Pasal 1457 BW bertitik tolak dari unsur esensial perjanjian jual beli, ini didasarkan pada suatu pemikiran bahwa unsur benda bertalian dengan penyerahan, sedang unsur harga berkaitan dengan pembayaran.<sup>7</sup>

Sedangkan Tanah dalam UUPA dengan memberikan pembatasan resmi sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) yaitu: “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 yang dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.” Berdasarkan penjelasan tersebut, yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat di haki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang

---

Soeh. Isnaeni, Perjanjian Jual Beli, Cetakan ke-1, Surabaya: Revka Petra Media, 1995, h. 59.

terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. persoalan hukum dimaksud adalah Persoalan-persoalan yang berkaitan dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>8</sup>

Menurut Boedi Harsono, Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga bagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4, yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>9</sup> Lebih lanjut Boedi Harsono menjelaskan bahwa sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya; dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>10</sup>

Jual beli tanah yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanahnya. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanah tersebut, bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan dari jual beli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut.<sup>11</sup> Berdasarkan hukum tanah, objek tanah tersebut adalah hak



<sup>8</sup> Supriadi, Hukum Agraria, Edisi pertama, Cetakan ke-5, 2012, hlm. 3  
<sup>9</sup> Boedi Harsono (selanjutnya disebut Boedi Harsono II), *Hukum Agraria Indonesia Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ambatan, 2008, hlm. 262.  
<sup>10</sup> Ibid. hlm. 263  
<sup>11</sup> Tri Santoso, Op.Cit., hlm.358

penguasaan atas tanah, yaitu hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang di perbuat, yang merupakan isi dari hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>12</sup>

Hukum tanah dalam sistem hukum adat meliputi tiga bidang yaitu bidang hak-hak-atas tanah, perjanjian tanah dan perjanjian yang menyangkut tanah.<sup>13</sup> Dalam hal ini termasuk didalamnya jual beli yang merupakan satu bentuk perjanjian terkait dengan tanah yang harus dibuat oleh para pihak untuk memindahkan hak atas tanah tersebut. Tanah sebagai bagian dari tubuh bumi yang bisa dimiliki dan dialihkan perorangan/pribadi memiliki aturan tersendiri dalam mendapatkan hak milik atas tanah tersebut, salah satunya yaitu melalui jual beli. Jual beli bisa dilakukan berdasarkan hukum adat, atau menurut UUPA.

#### 1. Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat

Menurut Effendi Perangin, jual beli menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual



---

Urip Santoso(selanjutnya disebut Urip Santoso (II), Hukum Agraria (Kajian Insentif), Edisi pertama, cetakan ke-1, Jakarta:Kencana, 2012, hlm. 10  
Marwin Ginting, Hukum kepemilikan Hak Atas Tanah (Bidang Agribisnis), Bogor: Pustaka Agribisnis, 2010, hlm. 43

kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>14</sup>

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Tapi dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional kita didasarkan pada Hukum Adat. Ini berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem Hukum Adat. Namun tentunya Hukum Adat yang di gunakan adalah Hukum Adat yang telah di *saneer* yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan.<sup>15</sup>

Sebagaimana telah diketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, Peraturan Pelaksanaan UUPA, Peraturan-Peraturan yang bukan pelaksanaan UUPA, yang dikeluarkan sesudah tanggal 24 september 1960 karena suatu masalah perlu diatur, dan Peraturan-Peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma Hukum Adat yang telah di *saneer* dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.<sup>16</sup>

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah sesuatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan kepala



Effendi Parangin, Hukum Agraria Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang hukum), edisi pertama, cetakan pertama, jakarta: Rajawali, 1984 hlm.15  
Adrian Sutedi (selanjutnya disebut Adrian Sutedi (I), Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran, Edisi Pertama, Cetakan ke-4, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 71.  
Soedji Harsono, Op.Cit., hlm. 265

adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, tunai berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai).<sup>17</sup>

Menurut Maria S.W. Sumardjono, jual tanah harus memenuhi 3 unsur yaitu tunai, riil, dan terang. Tunai, adalah penyerahan oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan ketika itu juga sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup utang-piutang. Riil, berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa, dan perbuatan jual beli tanah tersebut disebut terang kalau dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>18</sup>

Menurut Hukum Adat tentang pemindahan hak milik atas tanah dapat dibagi menjadi 2 yaitu: *Pertama*, pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pemindahan yang bersifat sementara. Pemindahan hak untuk selama-lamanya ini biasa disebut dengan jual lepas (*adol plas*) yaitu pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya

kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang

---

Soejono Soekanto (selanjutnya disebut Soejono Soekanto I), Hukum Adat, cetakan ke-3, Jakarta: Rajawali Pers, 1983, hlm. 211.

Maria S.W. Sumardjono, Op.Cit., hlm. 138.

besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).<sup>19</sup>

*Kedua*, jual beli tanah yang bersifat sementara, ini dibagi dalam 2 bagian yaitu:

a) Jual gadai (adol gadai)

Pada jual gadai, pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemberi gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.<sup>20</sup>

b) Jual tahunan (adol tahunan)

Pada adol tahunan, pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.<sup>21</sup>

## 2. Jual beli tanah menurut UUPA

Istilah jual beli dalam UUPA hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal-Pasal yang lainnya, tidak ada yang menyebutkan kata jual beli, tetapi disebutkan

gai dialihkan. Pengertian dialihkan ini menunjukkan suatu

---

rip Santoso (I), Op.Cit., hlm.359  
id.  
id, hlm. 360

perbuatan hukum yang sengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam Pasal-Pasal lainnya hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, perpindahan hak milik atas tanah melalui jual-beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Kecuali, jika perpindahan tersebut dilakukan melalui lelang, maka dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.<sup>22</sup> Dengan berlakunya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai dengan pembayaran harga, dengan ini terpenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara riil atau nyata perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karena



---

Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso (III), Hukum Agraria dan Hak-Hak Tanah, Edisi pertama, Cetakan ke-4, (Jakarta: kencana. 2008), hlm. 92.

juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.<sup>23</sup>

Namun secara Umum, tidak ada masalah jika hak itu tidak didaftarkan menurut prosedur yang di atur dalam PP No. 10 tahun 1961. Hal ini baru menjadi masalah atas tanah-tanah yang dibuatkan akta pengalihan ataupun jaminan atas hutang yang tidak dibuatkan akta PPAT. Tentunya demi kepastian hukum perlu suatu tindakan darurat sebagai suatu treatment bagaimana yang sebaik-baiknya atas hal ini. Apakah akan dilepaskan saja untuk waktu tertentu atas apa yang sudah terlanjur dilakukan ataukah kita konsekuen sehingga setiap pengalihan termasuk pengikat sebagai jaminan yang tidak melalui suatu akta PPAT, dianggap cacat sehingga tidak dapat dilakukan pendaftaran hak tersebut.<sup>24</sup>

Prosedur pemindahan hak melalui jual beli, juga memiliki syarat-syarat tersendiri yaitu syarat materiil dan syarat formil.

#### a. Syarat Materiil

Syarat ini sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, menurut Adrian Sutedi syarat sahnya jual beli ini harus memenuhi 3 hal yaitu: Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah tersebut. dan tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.<sup>25</sup> Dalam hal ini tanah-tanah yang dapat diperjual belikan diatur dalam UUPA yaitu



id. hlm. 77

A.P. Parlindungan(selanjutnya disebut A.P Parlindungan (I), Hukum Agraria Reform bagian III, Cetakan 1,Bandung:Mandar Maju,1994, hlm. 93

drian Sutedi (I), Op.Cit., hlm. 78

hak milik, (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu dari syarat materil ini tidak terpenuhi, syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah yang diperjual belikan atau tanah tersebut dalam sengketa, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>26</sup>

b. Syarat Formal

Setelah semua syarat materiil terpenuhi, maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan bukan dihadapan PPAT tetap dianggap sah, karena UUPA berlandaskan hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.<sup>27</sup>



---

ffendi perangin, praktik jual beli tanah, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994, drian Sutedi (I), Op.Cit., hlm. 78.

## B. Hak menguasai Atas tanah

Hak atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Dalam UUPA diatur sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak Menguasai dari Negara atas Tanah
3. Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat
4. Hak Perseorangan atas tanah, meliputi:
  - a. Hak-hak atas tanah
  - b. Wakaf tanah Hak Milik
  - c. Hak Tanggungan

### 1) Hak Bangsa Indonesia

Hak bangsa Indonesia atas Tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara, yang merupakan tanah bersama. Bersifat abadi dan menjadi induk dari bagi hak –hak penguasaan yang lain atas tanah, yang dijelaskan dalam Pasal 1 UUPA.

Pernyataan bahwa Hak Bangsa adalah semacam Hak Ulayat berarti bahwa dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional hak tersebut merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi.<sup>28</sup> Ini berarti

... bahwa hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, termasuk Hak

---

oedi Harsono (II), Op.Cit. hlm. 229

Ulayat dan hak-hak individual atas tanah yang dimaksudkan oleh penjelasan Umum baik langsung maupun tidak langsung semuanya bersumber dari hak bangsa Indonesia.

Hak bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para Ilmuan Hukum Tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang dimaksudkan dalam Pasal 1,2 dan 3.<sup>29</sup> Hak bangsa ini mengandung 2 unsur yaitu Unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyai. Hak bangsa atas tanah tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian Yuridis.<sup>30</sup>

## 2) Hak Menguasai dari Negara

Istilah di kuasai oleh negara dalam Pasal 33 UUD 1945 tidak diuraikan secara jelas, sehingga memungkinkan untuk dilakukan penafsiran akan arti, maksud dan tujuannya. Pengertian dikuasai oleh Negara mempunyai persamaan arti dengan Negara menguasai atau penguasaan Negara.<sup>31</sup> Pengertian kata "menguasai" ialah berkuasa atas (sesuatu), sedangkan pengertian kata "Penguasaan " berarti proses, cara, perbuatan menguasai atau mengusahakan.<sup>32</sup>



<sup>29</sup>id. hlm. 226

<sup>30</sup>id. hlm. 227

<sup>31</sup>Umar Said Sugiharto, Suratman, dan Noorhudha Muchsin, Hukum Pengadaan  
Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum, Pra dan Pasca  
( ), Cetakan ke-2, Malang: Setara Press. Hlm. 2  
<sup>32</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

Dalam mengadakan hubungan langsung antara tanah dan Negara terdapat tiga kemungkinan yaitu :<sup>33</sup>

1. Negara sebagai subjek yang dapat dipersamakan dengan perseorangan, sehingga dengan demikian hubungan antara Negara dengan tanah itu mempunyai sifat *privaatrechtelijk*.
2. Negara sebagai subyek dalam kedudukannya sebagai Negara, bukan perseorangan, jadi sebagai badan kenegaraan yang publik *rechtelijk*. Hak Negara adalah hak *dominium*<sup>34</sup> juga, disamping itu dapat digunakan hak publik.
3. Negara sebagai subyek dalam arti sebagai personifikasi rakyat seluruhnya, jadi bukan sebagai perseorangan atau badan kenegaraan.

Dalam konsep ini, Negara tidak lepas dari rakyatnya. Apabila demikian, hak Negara adalah hak *communes*<sup>35</sup> atau hak *imperium*, yaitu hak menguasai tanah dan penggunaannya.

Hak menguasai dari Negara yang meliputi tanah ini bersifat pasif. Hak menguasai dari Negara ini menjadi aktif apabila tanah tersebut dibiarkan tidak diurus/diterlantarkan, sehingga tidak lagi produktif. Jika tanah tersebut dibiarkan dalam keadaan terlantar maka dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hanya dan mengembalikan tanah itu dalam penguasaan langsung dari Negara, tanpa pemberian ganti

---

<sup>33</sup> Iman Soetikjo, Politik Agraria Nasional (Hubungan Manusia dengan Tanah dan Pancasila), Cetakan ke-4, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1994,

*dominium* yaitu Dominion adalah Negara yang merdeka dan berpemerintahan sendiri tetapi menjadi anggota persekutuan Negara besar.

*communes* yaitu komune adalah wilayah administrasi terkecil yang ditandai oleh kesatuan dan pemakaian hak kolektif, atau kelompok orang yang hidup bersama.

kerugian.<sup>36</sup> Berdasarkan hak menguasai dari Negara ini, pemerintah dapat mengusahakan tanah tersebut menjadi produktif atau jatuh ditangan Negara, hal ini sesuai dengan Pasal 27 ayat (3),Pasal 34 huruf e, dan Pasal 40 huruf e.

Berdasarkan Pasal 18 UUPA, untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara, hak-hak atas tanah dapat dicabut, meskipun tanah tersebut tidak diterlantarkan, dengan ganti rugi yang diatur dengan undang-undang. Yang patut menjadi perhatian dalam pengertian kayak disini bahwa orang-orang yang dicabut haknya itu tidak menjadi lebih miskin setelah dicabut haknya, minimal harus dapatlah dia penggantian yang wajar.<sup>37</sup> Pada umumnya pencabutan hak diadakan untuk keperluan usaha Negara (pemerintah pusat atau daerah).<sup>38</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 6 UUPA bahwa : “semua hak atas tanah berfungsi sosial.” Maksudnya agar tanah dipergunakan seefisien mungkin, sehingga sesuai dengan tujuan UUPA menunjang terbentuknya suatu masyarakat sejahtera, adil dan makmur. Maka tidaklah dapat dibenarkan jika tanah yang bersangkutan akan digunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi



---

Iliek Istiqomah, Hak Gadai Atas Tanah sesudah berlakunya Hukum Agraria Surabaya: Usaha Nasional, 1982, hlm. 15  
P. Parlindungan (selanjutnya disebut A.P. Parlindungan (III), Berakhirnya Hak-Tanah menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), Cetakan ke-4, Mandar Maju, 2008, hlm. 50  
id, hlm. 45.

masyarakat.<sup>39</sup> Oleh karena itu, untuk menghindari suatu kerugian yang dapat ditimbulkan atas hak atas tanah, maka dalam hal pemeliharaan tanah adalah kewajiban tiap-tiap yang diurakan pada Pasal 15 UUPA bahwa : “Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakan nya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan yang ekonomi lemah.”

### 3) Hak Masyarakat Hukum Adat

Konsepsi hukum Tanah adat adalah konsepsi asli Indonesia yang bertitik tolak dari keseimbangan antara kepentingan bersama dan kepentingan perseorangan.<sup>40</sup> Oleh karena itu Hukum Adat tentang tanah dijadikan dasar pembentukan Hukum Agraria Nasional . Hukum Adat dijadikan dasar dikarenakan hukum tersebut dianut oleh sebagian besar rakyat Indonesia sehingga Hukum Adat tentang Tanah mempunyai kedudukan yang istimewa dalam Pmbentukan Hukum agrarian Nasional. <sup>41</sup>

Hukum adat yang berlaku di Indonesia adalah beraneka ragam dan memiliki kekurangan masing-masing, maka hukum adat yang dijadikan dasar hukum Agraria Nasional ialah Hukum Adat yang telah disaring. Yang berarti hukum adat yang telah dibersihkan dari cela-



---

ka Mahendra, Menguak Masalah Hukum, Demokrasi dan Pertanahan, Cetakan  
rta : Pusaka Sinar Harapan, 1996, hlm.275  
ly. Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, Kewenangan Pemerintah  
Pertanahan, Jakarta: Rajawali Pers, 2009, hlm. 16  
rip Santoso(III), Op.Cit. hlm. 64.

celanya serta ditambah kekurangan-kekurangannya agar supaya dapat berlaku umum untuk seluruh wilayah Indonesia.<sup>42</sup>

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.<sup>43</sup> Selain itu, hak ulayat juga merupakan nama yang diberikan para ahli hukum pada lembaga hukum dan hubungan hukum dan hubungan konkret antara masyarakat-masyarakat hukum adat dengan tanah dalam wilayahnya, yang disebut tanah ulayat dan merupakan lebensraum bagi warganya sepanjang masa. Yang menjadi obyek dari Hak Ulayat adalah semua tanah yang berada dalam wilayah masyarakat hukum adat dalam teritori yang bersangkutan.<sup>44</sup>

Dalam konsepsi hak ulayat yang bersifat komunal ini, pada hakikatnya tetap terdapat juga hak anggota masyarakat yang bersangkutan untuk secara perorangan menguasai sebagian dari objek penguasaan hak ulayat tersebut secara tertentu (dengan menggunakan tanda-tanda tertentu) agar diketahui para anggota lainnya semasyarakat dalam waktu tertentu pula.<sup>45</sup>

Konsepsi dari hukum tanah nasional kita merupakan konsepsi yang sesuai dengan falsafah dan budaya bangsa kita.<sup>46</sup> Namun seiring dengan semakin kuatnya hak pribadi, para warga atau anggota

---

<sup>42</sup> Muchsin, Dkk, Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah, Cetakan ke-  
g:Refika Aditama, 2014. Hlm.70  
oedi Harsono, op.cit., hlm 185  
id., hlm 280  
Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, Sendi-Sendi Hukum Agraria,Cetakan  
rta:Ghalia Indonesia, 1984, hlm.26  
y. Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, Op.Cit., hlm. 19

masyarakat hukum adat yang bersangkutan atas bagian tanah-tanah ulayat yang dikuasainya, menyebabkan kecenderungan berkurangnya kekuatan hak ulayat tersebut. oleh karena itu, Hak Ulayat tidak akan diatur dalam UUPA juga tidak memerintahkan untuk diatur, karena pengaturan tersebut akan berakibat melangsungkan keberadaannya. Maka pengaturan Hak Ulayat yg masih ada dibiarkan tetap berlangsung menurut hukum adat setempat selama tidak bertentangan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 5 UUPA.

#### 4) Hak-Hak Perseorangan

UUPA mendasarkan diri pada sifat hakekat kodrat manusia sebagai individu dan mahluk sosial seperti dimaksudkan dalam sila kedua Pancasila. Karena itu, disamping hak kolektif yaitu hak menguasai dari Negara yang merupakan hak tertinggi yang meliputi Seluruh bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikenal juga hak-hak perseorangan atas tanah seperti yang ada pada Pasal 16 UUPA.

Apabila hak menguasai dari Negara tersebut meliputi seluruh bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, maka hak perseorangan(privat) atas tanah, hanya meliputi permukaan bumi saja, yang disebut tanah.<sup>47</sup>

Sifat pribadi hak-hak individu menunjukkan kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi

pentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan

---

nan Soetikno. Op.cit. hlm. 60



keluarganya.<sup>48</sup> Hal demikian dijelaskan dalam Pasal 9 ayat 2 yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”berdasarkan hal tersebut, sangat jelas menunjukkan sifat pribadi dari hak-hak atas tanah dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional.

### C. Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah yang di maksud dalam Pasal 4 UUPA adalah hak atas tanah yang bersifat perorangan yang terdiri atas hak-hak atas tanah sebagai individual seperti yang disebut dalam Pasal 16 dan 53 UUPA, serta hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan yang terdapat dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51 UUPA. Hak-hak atas tanah tersebut adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain yang akan ditetapkan oleh Undang-Undang, serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Selain itu, ada satu hak atas tanah yang belum disebut dalam Pasal-Pasal diatas, yaitu hak pengelolaan.<sup>49</sup>

Pada Pasal 4 ayat (1) UUPA mengartikan tanah sebagai permukaan bumi (*the surface of the earth*). Dengan demikian, hak atas tanah adalah

s permukaan bumi. Selanjutnya dalam ayat (2) dari Pasal 4



tersebut menyatakan bahwa hak-hak atas tanah tersebut member wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperluan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lainnya. Tegasnya, meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas tubuh bumi, air dan ruang yang ada diatasnya. Itu sangat logi, karena suatu hak atas tanah tidak akan bermakna apapun jika kepada pemegang haknya tidak diberikan kewenangan untuk menggunakan sebagian dari tubuh bumi, air, dan ruang diatas tersebut.<sup>50</sup>

Hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dapat terjadi karena ketentuan Undang-undang, penetapan pemerintah atau menurut hukum adat, serta dapat pula terjadi karena perjanjian. Hal ini tergantung dari macam hak tersebut.

1. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang diatur dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.<sup>51</sup>

2. Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah yaitu hak atas

h yang awalnya berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh

---

Oloan Sitorus, H.M. Zaki Sierrad, Hukum Agraria Indonesia, Cetakan-1, a: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006, hlm. 71.  
rip Santoso (I),Op. Cit., hlm. 56

Negara. Hak atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah Negara.<sup>52</sup> Menurut Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas hak pengelolaan.

3. Hak atas tanah terjadi menurut huku adat adalah hak milik, melalui pembukaan tanah dan lidah tanah. Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang di pimpin oleh kepala/ketua adat. Selanjutnya kepala adat membagikan hutan yang sudah dibuka tersebut untuk pertanian kepada masyartakat hukum adat.<sup>53</sup>

Penjelasan Pasal 16 UUPA menyatakan, kecuali Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, penentuan hak-hak atas tanah dalam pasal tersebut di atas didasarkan pada sistematika hukum adat. Hal ini dapat dimengerti, karena sesuai dengan asas yang diletakkan dalam Pasal 5 UUPA, maka hukum pertanahan nasional didasarkan pada hukum adat.



id., hlm. 55  
id., hlm. 54

Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini.<sup>54</sup>

Salah satu hak atas tanah yaitu Hak Milik. Ketentuan mengenai Hak Milik disebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut Kitap Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan Kewenangan yang (paling) luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>55</sup>



---

arida Patittingi, Op.Cit., hlm. 116  
Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah (seri hukum harta*  
*, cetakan ke-7, Jakarta: Kencana, 2014, hlm. 30.*

Pemegang Hak milik pada dasarnya hanya warga Negara Indonesia. Dalam hal kewarganegaraan Indonesia ini tidak dibedakan antara yang asli dengan keturunan asing, sesuai dengan pasal 27 ayat 1 UUD 1945. Hal ini adalah merupakan pelaksanaan dari pada asa kebangsaan, salah satu dasar dari UUPA dan juga tidak bertentangan dengan dasar-dasar umum pada Hukum Internasional, bahwa setiap Negara berwenang dan berdaulat untuk menentukan siapa-siapa saja yang boleh memperoleh hak milik atas tanah.<sup>56</sup>

Dalam lingkungan masyarakat hukum adat sejak dahulu sudah dikenal hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah ini yang dalam bahasa Belanda di sebut *inland bezitrecht*, artinya pemiliknya berkuasa penuh atas tanahnya seperti haknya ia menguasai rumah, ternak, atau lain-lain benda miliknya. Tanah dengan kedudukan hak milik diberbagai masyarakat hukum adat di Indonesia di kenal dengan berbagai macam nama, namun dalam pengertian yang sama yakni hak milik atas tanah merupakan hak terkuat diantara hak perseorangan. Misalnya, sawah-sawah milik seseorang di Jawa Barat disebut *sawah yasa* atau *sawah milik*, sedangkan di Jawa Tenga , sawah demikian itu disebut *sawah yasan* atau *sawah pusaka*.<sup>57</sup>

Hak Milik sendiri menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Turun-temurun artinya Hak

dimiliki pemiliknya selama masih hidup, dan pada saat meninggal

---

milik Istiqomah, Op.Cit., hlm. 17  
Arda Patittingi, Op.Cit., hlm. 120

dunia, bisa di wariskan kepada ahli warisnya selama memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah. Terkuat, artinya hak milik atas tanah ini lebih kuat bila dibandingkan dengan hak tanah yang lain, tidak memiliki batas waktu, mudah dipertahankan dari pihak lain, dan tidak mudah hapus.<sup>58</sup>

Sebagaimana sifat dari hak milik, maka jangka waktu Hak Milik tidak terbatas atau tidak mempunyai jangka Waktu. Namun dikatakan pula, bahwa pemberian sifat itu tidak berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang 'mutlak', tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli. Sifat yang demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.<sup>59</sup>

Kewenangan penggunaan Hak Milik yang meliputi tubuh bumi, air, dan "ruang angkasa" di atasnya itu harus dimaknai dalam kerangka pembatasan pasal 4 ayat (2) UUPA, yakni 'sekedardi perlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu'. Sebab, bagaimanapun Hak Milik adalah tetap sebagai hak atas tanah, yakni hak atas permukaan bumi. Sesuai hukum adat, Hak Milik bersumber dari Hak Ulayat sebagai hak bersama dari masyarakat hukum adat. Oleh karena itulah, maka Hak Milik harus tetap berfungsi sosial, eksistensi dan penggunaannya harus tetap memperhatikan kepentingan bersama, yakni kepentingan bangsa Indonesia.<sup>60</sup>



---

rip Santoso (2), Op.Cit., hlm. 90.  
Ioan Sitorus, H.M. Zaki Sierrat, Op.Cit., hlm. 90  
id., hlm. 91

Peralihan suatu Hak Milik menurut pasal 20 ayat (2) UUPA, bisa terjadi karena beralih disebabkan oleh suatu peristiwa hukum seperti meninggalnya pemilik tanah, sehingga tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya, selama ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. selanjutnya Hak Milik dialihkan oleh pemiliknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud yaitu : jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang.

Perpindahan hak milik karena dialihkan, harus dibuktikan dengan akta yang di buat oleh atau dihadapan PPATkecuali lelang, yang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.<sup>61</sup>

Berdasarkan pasal 21 UUPA, yang dapat memiliki dari Hak Milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga Negara asing dan badan huku, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah No.38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Ini berarti selain warga Negara Indonesia

badan-badan hukum yang ditunjuk dalam PP No. 38 Tahun 1963,

id., hlm. 92



tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang Hak Milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan demikian berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan Hak Milik atas tanah. Ini berarti UUPA memberikan pembatasan peralihan Hak Milik atas tanah. Agar Hak Milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa Hak Milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga Negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam PP No. 38 tahun 1963 tersebut.<sup>62</sup>

Adapun badan-badan hukum yang dimasuk dalam PP No. 38 Tahun 1963 tersebut yaitu:

- (1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 No. 139);
- (3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- (4) Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Hak milik sebagai salah satu hak atas tanah memiliki kewajiban pendaftaran demikian pula setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya Hak Milik atas tanah. Pendaftaran ini dilakukan di

ertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran untuk pertama

---

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, Hak-Hak atas Tanah (seri hukum harta, Cetakan ke-7, Jakarta :Kencana, 2014, hlm. 32.

kalinya atas Hak Milik diterbitkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertipikat menurut pasal 1 angka 20 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah di bukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan pasal 23 UUPA, pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat. Meski demikian, bukan berarti hak milik ini tidak bisa hapus, berdasarkan Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa ada beberapa faktor yang bisa menyebabkan hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanah tersebut jatuh kepada Negara yaitu:

- (1) Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
- (2) Penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya;
- (3) Diterlantarkan
- (4) Subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah;
- (5) Peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.

Selain itu, Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya Karen adanya bencana alam.



#### D. Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah –tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>63</sup>

Menurut A.P.Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang terbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadaster* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Conditinuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>64</sup>

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Ab. Rahim Lubis, dari segi Istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut “*Capistratum*” di Jerman dan Italia disebut “*Catastro*”, di Prancis disebut

“*re*” di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah “*Kadastrale*”

<sup>63</sup> Boedi Harsono (II), Op.Cit, hlm. 72

<sup>64</sup> Tri Santoso (II), Op.Cit., hlm. 286 (lihat dalam A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung : mandar maju, 1999, hlm. 178).

atau "*Kadaster*". Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan *kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaita.<sup>65</sup>

Dengan metode normatif dan dengan pendekatan sejarah, maka pendaftaran tanah yang saat ini diatur dengan PP No. 24 tahun 1997, tidak terlepas dari pengaturan pendaftaran tanah yang ada sebelumnya.<sup>66</sup> Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 1, pendaftaran tanah yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-terusan, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan defenisi tersebut, dapat di simpulkan bahwa dengan diterbitkannya PP No. 24 Tahun 1997 disamping mencabut juga menyempurnakan ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan



bid., (lihat dalam Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran  
andung : Mandar Maju, 2008, hlm. 15).  
awan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia, Cetakan ke-1,  
Arkola Surabaya, 2003, hlm. 55.

peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>67</sup>

Jadi kesempurnaan sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 1 PP no. 24 Tahun 1997 jelas-jelas memberikan jaminan teknis dan jaminan hukum, sehingga dengan ini pula menentukan dengan seksama bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu meliputi tugas teknis dan administrasi.

Tugas teknis tersebut tentunya lebih banyak dikerjakan oleh bagian pengukuran dalam mengolah data teknis yang diukur di lapangan, seperti letak tanah batas bidang tanah ketentuan tanah dan keadaan bangunan yang ada di atas tanah tersebut. Sementara tugas administrasi termasuk meneliti keabsahan bukti awal, menetapkan serta memutuskannya sebagai alat bukti yang dapat diajukan untuk bukti permulaan, untuk kemudian mendaftarkannya dan memberikan bukti haknya, serta mencatat peralihan (mutasi) hak itu bila kelak akan dimutasikan. Juga memelihara rekaman itu dalam suatu daftar yang dapat dipertanggung jawabkan.

Sistem administrasi pertanahan yang baik dapat memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya. Dapat mendorong atau meningkatkan penarikan pajak, meningkatkan penggunaan sebagai jaminan kredit, meningkatkan pengawasan pasar tanah, melindungi tanah Negara, mengurangi sengketa, bahkan dapat memfasilitasi *rural and reform* yang sedang dan akan dilaksanakan dalam suatu Negara.

atkan *urban planning* dan memajukan infrastruktur, mendukung

id., hlm. 287



pengelolaan lingkungan hidup yang berkualitas serta dapat menyediakan data statistik tanah yang baik. Adanya administrasi pertanahan yang baik ini sekaligus dapat menciptakan *land information* yang baik bahkan akan memudahkan penataan tanah sebagaimana dikehendaki oleh *geographical system* yang dikembangkan oleh pendaftaran tanah.<sup>68</sup>

## 1. Asas-Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Terkait asas dalam pendaftaran tanah Soedikno Merto Kusumo menyatakan dikenal 2 asas yaitu :<sup>69</sup>

### 1) Asas Specialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah ini diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

### 2) Asas *Openbaarheid* (Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.



---

Adrian Sutedi(selanjutnya di sebut Adrian Sutedi II), Sertipikat Hak Atas Tanah, et. 2, Jakarta :Sinar Grafika, 2012, hlm. 208

Mar Said Sugiharto, Suratman, dan Noorhudha Muchsin, Op.Cit., hlm. 218

Dalam Pasal 2 PP No. 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

1) Asas Sederhana

Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.

2) Asas Aman

Asas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4) Asas Mutakhir

Asas Mutakhir ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

ata yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir.  
ntuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-



perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

#### 5) Asas Terbuka

Asas Ter buka dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan Kabupaten /Kota.

Jadi asas-asas pendaftaran tanah ini sangat jelas memberikan kemudahan, dan kepastian hukum bagi masyarakat dalam pendaftaran tanah, sehingga ada rasa aman yang diciptakan bagi pemegang hak atas tanah setelah dilakukan pendaftaran atas tanahnya. Sejalan dengan asas yang terkandung dalm pendaftaran tanah, ada beberapa tujuan yang ingin di capai dari pendaftaran tanah tersebut. Tujuan Pendaftaran tanah dijelaskan pada Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan memberikan jaminn kepastian Hukum pada status hak yang didaftar, kepstian hukum objek hak dan kepastian subjek hak

erupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA.



- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang –bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas sebidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.<sup>70</sup>

Sedangkan menurut Djoko Prakoso dan Budian Adi Purwanto, Tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan kepastian objek, yaitu kepastian mengenai teknis, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa kemudian hari dengan pihak-pihak yang bersangkutan.



---

rip Santoso (II), Op.Cit., hlm. 294.

- b. Membrikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
- c. Memberikan kepastian subjek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.<sup>71</sup>

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah ini, ada banyak pihak yang dapat memperoleh manfaat baik pemegang hak, pemerintah, Maupun pihak-pihak lain yang tidak secara langsung terlibat dalam pendaftaran tanah tersebut. adapun manfaat dari pendaftaran tanah bagi para pihak yaitu:

- a. Manfaat bagi pemegang Hak
  - 1) Memberikan rasa aman,
  - 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya,
  - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak,
  - 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi,
  - 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan di bebani Hak Tanggungan,
  - 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.



---

joko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksana e Fungsi Agraria*, Cet. 1, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985, hlm. 32

b. Manfaat bagi pemerintah

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
- 2) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan,
- 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

c. Manfaat bagi pihak lain (pembeli/kreditur)

Bagi pihak lain dapat dengan mudah mengetahui data fisik dan yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum atas tanah. Sehingga jika pihak lain sebagai calon pembeli atau kreditur tidak mudah ragu, karena memiliki alat bukti yang berupa sertifikat.

2. Pembuktian Hak dalam Pendaftaran Tanah

Pembuktian hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi dua yaitu pembuktian hak-hak baru dan pembuktian hak-hak lama.

1) Hak-hak baru.

Berdasarkan pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan:

a) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

1. Penerapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan



yang berlaku apa bila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.

2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah milik.

b) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.

Penetapan pemberian hak pengelolaan berupa diterbitkannya surat keputusan pemberian hak pengelolaan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>72</sup> Mekanisme dalam pemberian hak pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

c) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.

Yang dimaksud dengan akta ikrar wakaf adalah akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud dalam peraturan pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut objeknya, pembukuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.<sup>73</sup>



---

rip Santoso (I), Op.Cit., hlm. 37  
id., hlm. 38

Pejabat yang berwenang menerbitkan akta ikrar wakaf adalah pejabat pembuat akta ikrar wakaf (PPAIW) yang dijabat oleh Kepala Kantor Urusan Agama (Kepala KUA).

- d) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut sebagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan akta pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemiliknya atas benda-benda yang dihibahkan bersama tersebut.<sup>74</sup>

Yang dimaksud dengan akta pemisahan satuan rumah susun menurut pasal 1 huruf e Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun, adalah akta pemisahan atas satuan rumah susun yang harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada kantor pertanahan setempat dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni beserta warkah-warkah lainnya. Pejabat yang



id.

berwenagn mengesahkan aktapemisahan rumah susun adalah Bupati atau Walikota setempat berdasarkan Pasal 4 Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sudah didaftar.

- e) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Akta pemberian hak tanggungan adalah akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang tersebut, Akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

## 2) Hak-Hak Lama

Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak lama dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan melalui dua cara, yaitu:

1. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama

dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau



pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.<sup>75</sup>

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :<sup>76</sup>

- a) *Grosse akta hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b) *Grosse akta hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)* sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959; atau
- e) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
- f) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat /Kepala Desa/Kepala Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;
- g) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan; atau

---

ibid., hlm. 39  
ibid., hlm. 40

- h) Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977; atau
- i) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j) Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah; atau
- k) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961; atau
- l) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian kepemilikan itu, dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Yang dimaksud dengan saksi-saksi adalah orang yang cakap member kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

2. Dalam hal atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, Pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaab fisik oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>77</sup>

- a) Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b) Kenyataan enguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dank arena itu dianggap diakui dan



- dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c) Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
  - d) Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
  - e) Kebenaran-kebenaran tersebut diatas telah diteliti;
  - f) Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yangbersangkutan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

### 3. Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah mempunyai sistem yang berbeda-beda antara Negara yang satu dengan Negara lainnya. Sistem pendaftaran ini sangat menentukan pola dan bentuk-bentuk kepemilikan atas tanah. Sistem pendaftaran tanah yang cukup dibahas ada 3 yaitu: Pendaftaran Tanah sistem Torrens, Pendaftaran tanah sistem Negatif, dan Pendaftaran tanah sistem positif.

#### a. Pendaftaran Tanah Sistem Torrens

Sistem torrens adalah sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Australia yang dikembangkan oleh Robert Ricarhad Torrens. Torrens ketika menjadi anggota *First Colonial Ministry* dari provinsi South Australia, mengambil inisiatif untuk memperkenalkan pendaftaran tanah yang di Australia terkenal sebagai *Real Property Act* No. 15 Tahun 1857- 1858. Sistem ini kemudian di dunia dikenal dengan sistem terrens atau *Torren system*.<sup>78</sup>



upriadi, Op.Cit., hlm. 166.

Dewasa ini, pendaftaran tanah dengan sistem torrens ini dipergunakan di beberapa Negara, seperti Aljazair, India, Singapura, Tunisi, Kongo, Spanyol, Norwegia, Malaysia, Kepulauan Fiji, Canada, Yamaica Trinidad.<sup>79</sup> Penerapan sistem ini berawal dari cita suatu ketentuan bahwa mana kala seorang mengklaim sebagai pemilik *fee simple* baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya.<sup>80</sup>

Dalam sistem Torrens ini dikenal adanya *Examiner of Title* yang memberikan kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa benar/kuat dari yang terdapat dalam sertifikat hak atas tanah dan dapat melakukan klaim dengan mengajukan gugatan melalui pengadilan berdasarkan adagium “siapa yang merasa berhak harus mengajukan buktinya”. Dengan demikian dalam sistem Torrens ini masih dimungkinkan dilakukan bantahan atas sertifikat yang telah dikeluarkan, dengan mengajukan bukti-bukti lain yang kuat serta mendukung untuk dilakukan suatu bantahan atas sertifikat tersebut.<sup>81</sup>

#### b. Pendaftaran Tanah Sistem Positif

Dalam sistem pendaftaran tanah yang positif, segala yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan adalah merupakan suatu hal yang bersifat



Suriyaman Mustari Pide, Quo Vadis Pendaftaran Tanah, Makassar:PUKAP, . 14  
upriadi, Log.Cit.  
Suriyaman Mustari Pide, Op.Cit., hlm. 16

mutlak dan merupakan alat bukti mutlak.<sup>82</sup> Oleh karena itu, setiap pendaftaran hak dan peralihan hak dalam sistem positif memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan saksama sebelum orang tersebut didaftarkan sebagai pemilik dalam daftar umum tersebut para petugas pendaftaran memainkan peranan aktif disamping harus ada peralatan yang cukup. Dalam sistem positif ini, suatu sertipikat atas tanah yang diberikan berlaku sebagai bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak tanah.

Sistem positif ini memberikan jaminan kepada hukum yang sangat besar kepada pihak yang terdaftar dan pihak ketiga. Jadi fungsi pendaftaran tanah dengan sistem positif ini adalah memberikan jaminan bahwa nama yang terdaftar tidak dapat dibantah lagi, sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sebenarnya dari tanah yang bersangkutan.

Tapi dalam sistem positif ini berlaku asas iktikad baik, yang dengan asas iktikad baik tersebut berarti memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya, sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikan kepada pihak lain yang meskipun namanya terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di kantor pertanahan. Tujuan dari iktikad baik ini adalah untuk melindungi orang yang dengan iktikad baik memperoleh

suatu hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak

dr. Sutedi (II), Op.Cit., hlm. 118



yang sah dari hak itu. Berdasarkan asas ini, orang yang memperoleh sesuatu hak dengan iktikad baik tetap menjadi pemegang hak yang sah dari hak itu, meskipun orang yang mengalihkan hak itu ternyata bukan orang yang berhak. Pemegang hak yang sebenarnya hanya dapat menuntut kembali haknya jika dapat membuktikan bahwa orang yang memperoleh haknya itu tidak beriktikad baik.<sup>83</sup>

c. Sistem Negatif

Menurut sistem negatif, bahwa apa yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka pengadilan. Ciri pokok dari sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan orang yang terdaftar dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain, buku tanah dapat berubah sepanjang pihak yang keberatan dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.<sup>84</sup>

Asas perlihatkan hak menurut makna sistem negatif ini dikenal dengan “nemo plus iuris”, yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh si pemegang hak sebenarnya.<sup>85</sup> Jadi dalam pendaftaran tanah sistem negatif, tidak ada jaminan bagi nama yang terdaftar dalam daftar umum pendaftaran tanah.



id., hlm. 120 (lihat buku Hermanses, Pendaftaran Tanah di Indonesia, tanpa  
nan perkuliahan Akademi Pertanahan Nasional, hlm.67)  
uriyaman Mustari Pide, Op.Cit., hlm. 18  
id., hlm. 19

#### 4. Jenis-jenis Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah ini, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah.

##### a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997. Objek dari pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah Negara dan tanah bekas milik adat . kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:<sup>86</sup>

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- 3) Penerbitan sertipikat;
- 4) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada

pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Untuk keperluan

---

Adrian Sutedi, Op.cit., hlm. 136



pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendafran, dibuatkan surat ukur ukur dengan skala yang sama.<sup>87</sup>

Penetapan hak atas tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud oleh pasal 18 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 atau atas petunjuk instansi berwenang. Dalam penetapan batas-batas tanah maka panitia adjudikasi atau instansi berwenang/badan pertanahan harus memperhatikan batas-batas bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Persetujuan yang dimaksud dituangkan dalam berita acara dan ditanda tangani oleh pihak yang memberikan persetujuan.<sup>88</sup>

Dalam hal terjadi kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas tersebut diatas atau berdasarkan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan pasti diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Untuk pembuktian hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama, data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftarkan hak, pemegang hak dan



---

id., hlm. 137.  
Moh. Hatta, Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak-Hak Atas Tanah, e-1, Yogyakarta: Liberty, 2014, hlm. 33

hak-hak pihak lain yang membebaninya.<sup>89</sup> Sebagaimana yang dijlaskan dalam pasal 24 ayat (1) PP 24 Tahun 1997. Sedangkan untuk tanah wakaf, lahir dengan diucapkannya ikrar oleh wakif dihadapan pejabat pembuat akta ikrar wakaf, yang kemudian dibuktikan dengan akta ikrar wakaf yang di buat oleh pejabat tersebut.<sup>90</sup>

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. dengan demikian, pemegang haknya dapat dengan mudah membuktikan haknya.

Jenis-jenis pendaftaran Tanah untuk pertama kali

#### 1) Pendaftaran Tanah secara Sistematis

Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.<sup>91</sup> Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan

pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan

---

adrian Sutedi (1), Op.Cit., hlm. 138  
id.,  
oedi Harsono (II), Op.Cit., hlm. 474

Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP No. 24 tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi. Panitia Ajudikasi adalah suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah wali desa demi desa, dan ketua panitia tersebut bukan langsung Kepala Kantor Pertanahan setempat tetapi suatu Kepanitiaan tersendiri yang diangkat dari kalangan Badan Pertanahan nasional, Mengingat pendaftaran secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka dalam melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota perlu dibantu oleh panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak terganggu.

Program ini melibatkan sertifikasi tanah secara sistematis dirancang untuk memberikan pelayanan yang lebih murah, lebih cepat, dan lebih sederhana dibandingkan program pendaftaran tanah sporadis. Tujuan program ini adalah meningkatkan kepastian kepemilikan tanah, mengurangi konflik tanah, mendorong efisiensi pasar tanah, mempermudah akses kredit (sebagai kolateral), dan menyediakan insentif bagi investasi tanah jangka panjang, dan tata

guna tanah yang berkelanjutan.<sup>92</sup>

---

drian sutedi (II), Op.Cit., hlm. 80



## 2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Menurut Pasal 1 angka (11) PP No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/Kelurahan secara individual atau missal. Jadi Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>93</sup>

Pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun missal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.<sup>94</sup>

Jadi pendaftaran tanah secara sporadik tidak hanya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang aktif meneliti dokumendokumen yang diajukan oleh pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohonkan, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis, mengesahkan hasil pengumuman dan menerbitkan



---

oedi Harsono (II), Op.Cit. hlm. 475  
mar Said Sugiharto, Suratman, dan Noorhudha Muchsin, Op.Cit., hlm. 274

sertipikat, tpi pemohon juga ikut aktif memantau perkembangan permohonannya ke Kantor Pertanahan.

b. Pendaftaran tanah untuk pemeliharaan data pertanahan

Pemeliharaan data pertanahan adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan dengan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan ini misalnya terjadi sebagai akibat peralihannya, dibebaninya atau perubahannya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar.<sup>95</sup> sebagai mana dijelaskan dalam pasal 36 ayat (2) ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang dimaksud kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai wajib daftar itu juga ada dalam pasal 4 ayat (3).

Sebagaimana diuraikan dalam pasal 97 Peraturan Menteri No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bawa PPAT diwajibkan mencocokkan lebih dahulu sertipikat hak yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan sebelum diperbolehkan membuat akta yang diperlukan. Ini sesuai dengan asas mutakhir yang

untuk dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus

drin Sutedi (I),Op.cit., hlm. 142



dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.<sup>96</sup> Adapun yang menjadi objek dari pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 36.

Dalam Pasal 37 ditetapkan bahwa pemeliharaan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dan karena perbuatan hukum tersebut sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan



kepada penerima hak. Karena tata usaha PPAT sifatnya tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>97</sup>

Setelah didaftarkan, barulah diperoleh bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga untuk pihak ketiga, karena tatusaha pendaftaran tanah kantor pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum. Selain diperoleh alat bukti berupa catatan dalam buku tanah, dengan daya pembuktian yang lebih luas dari pada akta PPAT, dengan didaftarkannya pemindahan hak yang bersangkutan, diperoleh juga alat pembuktian yang kuat, yaitu berupa sertifikat hak atas tanah atas nama penerima hak, sebagaimana yang diberikan penegasan artinya dalam Pasal 32, dengan kemungkinan berlakunya lembaga "*rechtsverwerking*" setelah tanahnya dikuasai 5 tahun.<sup>98</sup>

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai ahli warisnya, diatur dalam hukum perdata yang berlaku bagi pewaris. Pendaftaran pemeliharaan karena pewarisan diwajibkan dalam rangka member perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.<sup>99</sup>



id., hlm 143  
id., hlm. 144  
id.

Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan didahului dengan likuidasi, didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi, yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dalam rangka likuidasi dilakukan pemindahan hak, yang kalau mengenai tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Demikian hal ini di tentukan dalam Pasal 43 ayat (2) dan penjelasannya.

Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan pendaftaran untuk pertama kali, tapi dipandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 44 dan penjelasannya.

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.<sup>100</sup>

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk setiap bidang tanah tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat asalnya. Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak

gungan atau beban lain yang terdaftar, pemecahan baru bisa

bid., hlm. 146



dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan dari pemegang hak tanggungan atau pihak yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.<sup>101</sup>

Suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, pada saatnya akan dibagi hingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara para pemegang hak bersama tersebut perlu ditungkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar bagi pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta warisan misalnya, sering terjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hak tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.<sup>102</sup>

Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan Hak milik atas satuan rumah susun dilakukan kepala kantor pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :

- 1) Data dalam buku tanah yang tersimpan dikantor pertanahan, jika mengenai yang dibatasi masa berlakunya. Untuk pendaftarannya tidak diperlukan penegasan dari Pejabat yang berwenang;
- 2) Salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;



bid.  
bid., hlm. 147

3) Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya. Dalam acara melepaskan hak, selain harus ada bukti, bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya, juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan.<sup>103</sup>

Pemegang hak atas tanah juga tidak berwenang melepas haknya jika tanah yang bersangkutan berda dalam sita oleh pengadilan. Pencatatan hapusnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari menteri atau pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh kepala kantor pertanahan.<sup>104</sup>

#### **E. Sertipikat tanah**

Sertipikat pada dasarnya merupakan abstraksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan satu-satunya pembuktian formal atas tanah ; atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa sertipikat merupakan turunan atau salinan dari buku tanah dan surat ukur. daftar umum didalam rangka pendaftaran tanah terdiri dari daftar tanah; daftar nama; daftar buku tanah; dan daftar surat ukur yang merupakan hasil kegiatan inventarisasi (pendaftaran tanah) desa demi desa atau sporandis dalam rangka pelayanan masyarakat. Sedangkan buku tanah adalah kumpulan

mengenai objek dan subjek hak, asal hak; sebab-sebab peralihan

---

bid., hlm. 147

bid., hlm. 148



hak dan lain-lain mengenai sebidang tanah. Adapun yang dimaksud dengan surat ukur adalah akta autentik yang secara jelas mrnguraikan objek hak atas tanah, letak, luas tanda dan petunjuk batas dan sebagainya (Klangsiran).<sup>105</sup>

Menurut A.P Parlindungan, Sertipikat Hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat atas tanah, tetapi akta sertipikat itu sendiri bukan bersifat mutlak dalam artian positif (Hakim hanya berpegang pada bukti sertipikat hak atas tanah tersebut). Asas negatif menjamin untuk keadilan dan kepastian bagi orang yang memang berhak dan tercegahlah sertipikat itu sebagai bersikap konstitutif untuk mereka yang sengaja berniat untuk manipulatif.<sup>106</sup>

Menurut Torrens sertipikat merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang sempurna (paling lengkap)serta tidak bisa diganggu gugat.<sup>107</sup> Sertipikat tanah ini merupakan surat bukti hak yang didapatkan dalam kegiatan pendaftaran tanah. Maksud diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik data yuridis yang telah didaftar dalam tanah.<sup>108</sup>



Benny Bosu, Perkembangan Terbaru Sertipikat Tanah, Tanggungan dan ium, Cetakan ke-1, Jakarta : Mediatama Saptakarya,1997, hlm. 1

A.P. Parlindungan (I), Op.Cit., hlm. 103

Adrian Sutedi(I),Op.Cit., hlm.176.

Jrip Santoso (I), Op.Cit., hlm. 261

Sertipikat tanah merupakan agenda strategi bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebab hampir seluruh masalah pertanahan bersumber dari eksekse-eksekse dalam proses pendaftaran tanah ini.<sup>109</sup>

Di Indonesia, sertipikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang kini telah di cabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.<sup>110</sup>

Sertipikat sebagai alat bukti kuat tapi bukan berarti satu-satunya alat pembuktian yang kuat. Untuk pertimbangan praktis oleh karena sejarah ataupun bukti-bukti hak yang kadang kala tidak ada maka jika ada orang yang merasa haknya lebih kuat dari orang yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah dapat menggugat melalui Pengadilan dan jika dibenarkan maka dengan surat keputusan Menteri Dalam Negeri sertipikat itu dapat dibatalkan dan kemudian diterbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama orang yang benar menurut keputusan yang sudah pasti dari pengadilan tersebut. Dengan demikian maka bukti-bukti hak atas tanah yang ada sebelum UUPA, dalam keadaan status quo artinya tidak dapat diperbanyak lagi dengan penerbitan baru, kecuali tentunya karena pemecahan karena pewarisan ataupun sebab-sebab lain.<sup>111</sup>

Sertipikat diterbitkan dikantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertipikat menurut



---

Suruyaman Mustari Pide, Op.Cit., hlm. 27  
Adrian Sutedi(II), Op.Cit, hlm.1  
A.P. Parindungan (I), Op.Cit., hlm. 99

PP No. 24 Tahun 1997 jo. Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 adalah:

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Pertanahan Kabupaten/Kota,
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota,
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat missal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh hukum yakni UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah telah mengikat bagi para pejabat Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas pemilik tanah. Mengikat disini adalah mewajibkan pejabat Badan Pertanahan Nasional. Apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan menerbitkan sertifikat, maka PP No. 24 Tahun 1997 memerintahkan dan mewajibkan pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut untuk memperbaikinya.<sup>112</sup>

Adapun pihak yang dapat menerima penyerahan sertifikat yang

an oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yaitu:<sup>113</sup>

bid., hlm. 22  
Jrip Santoso (II), Op.Cit., hlm. 316



- a. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang di kuasakan.
- b. Untuk tanah wakaf, sertifikat diserahkan kepada Nadzirnya atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- c. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.
- d. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- e. Untuk Hak Tanggungan , sertifikat diterimakan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang di kuasakan olehnya.

#### 1. Jenis-jenis Sertipikat Tanah

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria LN. Tahun 1960 NN0. 104 kita tidak akan menemukan mengenai jenis-jenis sertifikat, kita hanya akan menemukan jenis-jenis hak atas tanah baik bagi perorangan maupun

hukum seperti Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Unan, Hak Pakai dan hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan



Undang-Undang. Sedangkan rumusan mengenai sertipikat diatur lebih lanjut pada aturan pelaksanaannya yang memiliki kedudukan lebih rendah dari Undang-Undang Tersebut, seperti Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden atau Keputusan Menteri Dalam Negeri serta Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dilihat dari sifatnya, sertipikat dapat dibedakan atas tiga yaitu sertipikat asli, Sertipikat asli tapi palsu, dan sertipikat palsu.<sup>114</sup> Sertipikat Asli yaitu sertipikat yang telah memenuhi ketentuan perundang-undangan baik formil maupun materiil. Sedangkan sertipikat asli tetapi palsu yaitu sertipikat yang secara formil telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam undang-undang atau aturan pelaksanaannya, namun beberapa ketentuan materiilnya tidak terpenuhi. Jadi secara fisik sertipikat ini terlihat sama dengan yang asli, dan terdaftar di kantor pertanahan, serta secara resmi merupakan turunan dari buku tanah dan surat ukur pada kantor pertanahan. Adapun yang dimaksud dengan sertipikat palsu yaitu sertipikat yang cacat hukum secara total baik formal maupun materiilnya, sertipikat ini sangat mudah diketahui jika terjadi jual beli, hibah ataupun tukar menukar karena sertipikat tersebut tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan Setempat.<sup>115</sup>

Selain ketiga jenis sertipikat tersebut ada lagi sertipikat yang disebut sertipikat ganda, yaitu sertipikat atas sebidang tanah yang mempunyai lebih dari satu sertipikat, terjadi tumpang tindih sebagian

seluruhnya. Sertipikat ganda terjadi karena sertipikat tersebut tidak

---

Benny Bosu, Op.Cit., hlm. 11  
Adrian Sutedi(II), Op.Cit., hlm. 10

dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. namun, bila terjadi sertipikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung.<sup>116</sup>

Sertipikat juga bisa di bedakan dilihat dari segi kelengkapan data yang tercantum di dalamnya, yaitu sertipikat sementara dan sertipikat rampung. Sertipikat sementara yaitu sertipikat yang tidak dilengkapi dengan surat ukur maupun gambar situasinya. Sertiikat ini banyak dikeluarkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri Agraria No.6 tahun 1965 tentang Pedoman-Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, karena untuk daerah-daerah yang belum lengkap peta pendaftarannya, sertipikat sementara ini lebih praktis. Tapi bukan berarti tidak memungkinkan dikeluarkan sertipikat sementara pada daerah yang sudah selesai peta pendaftaran, karena ada kemungkinan tanah yang didaftarkan tersebut belum terdaftar di peta desa. Meski demikian, sertipikat ini memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertipikat rampung, bentuk fisiknyapun terlihat sama. Sedangkan sertipikat rampung adalah sertipikat yang telah dilengkapi dengan gambar situasi dan surat ukurnya,<sup>117</sup> yang bisa kita temukan pada lembar akhir dari sertipikat tersebut.



bid.,  
Benny Bosu, OP.Cit, hlm. 13

## 2. Fungsi Sertipikat Tanah

Produk Akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah, yang mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lainnya. Adapun beberapa fungsi sertifikat yaitu:

### a. Alat bukti yang kuat.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu. Siapapun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu dan sebagainya.

Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai keterangan yang benar selama tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.<sup>118</sup> Namun, jika ternyata apa yang termuat dalam sertipikat tersebut ada kesalahan, maka akan dilakukan pembetulan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Yang bisa mengajukan permohonan untuk pembetulan adalah pihak yang merasa di rugikan dengan melampirkan putusan

ngadilan.

---

Adrian Sutedi(selanjutnya disebut Adrian Sutedi (III), Hukum Hak Tanggungan, ama, Cetakan ke-1, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm. 57.



b. Sebagai jaminan kredit.

Sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apa bila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal sudah diperoleh .

Dalam hal ini, erat kaitannya dengan penyusunan akta hak tanggungan sebab jika di kemudian hari debitor melalaikan kewajibannya, maka pihak kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri atas dasar grosa akta hak tanggungan tadi. Dalam hal ini tidak di butuhkan proses persidangan yang bertele-tele. Selanjutnya pihak kreditor/Bank dapat mengajukan permohonan balik nama atas sertipikat tersebut atau ia dapat menjualnya kembali kepada pihak ketiga.<sup>119</sup>

Untuk permohonan balik nama, ataupun tindakan hukum mengalihkan hak yang timbul dari sertipikat tersebut harus dilampiri pula dengan turunan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi dengan adanya sertipikat, kreditor merasa terjamin dalam memberikan pinjaman.

c. Kemudahan Pendataan Tanah bagi Pemerintah

Dengan adanya sertipikat ini, sangat menguntungkan pemerintah dalam pendataan, karena selain memiliki nilai ekonomi dan hukum,



\_\_\_\_\_  
Benny Bosu, Op.Cit.,hlm. 5

sertipikat ini juga mengandung nilai sosial, karena dalam susunan Negara yang bersifat kekeluargaan dimana pada tingkatan tertinggi tanah “dikuasai ” oleh negara.<sup>120</sup> Artinya walaupun kita memiliki suatu persil yang luasnya sesuai dengan batas-batas yang telah ditentukan, namun untuk kepentingan umum/sosial baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya atas tanah persil tersebut, maka pemegang sertipikat tersebut wajib mengikhlaskan haknya demi kepentingan umum/sosial. Hal ini sesuai dengan jiwa dan semangat UUPA yang pada hakekatnya menentukan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Pengelolaan mempunyai fungsi sosial.

Meskipun kegunaan sertipikat ini tidak secara langsung, tapi dengan adanya sertipikat memberikan pembuktian hak atas tanah yang bersangkutan telah terdaftar. Karena data tersebut telah tersimpan pada kantor Pentanahan.

Menurut Benny Bosu, ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah dalam penerbitan sertipikat ini pada hakekatnya di maksudkan untuk:<sup>121</sup>

- a. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik oleh manusia secara perorangan maupun oleh badan hukum.
- b. Memberikn bukti autentik bahw orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adlah pemegang hak sesungguhnya.
- c. Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.



Dika Mahendra, Op.Cit., hlm. 246.  
bid., hlm. 3

Sedangkan menurut Andy Hartanto, sertipikat hak atas tanah berfungsi untuk membuktikan ada hak atas tanah dan subyek yang berhak atas tanah tersebut. pembuktian mengenai subjek dan obyek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tersebut. dengan adanya sertipikat tersebut, maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.<sup>122</sup>

Jadi sertipikat ini memberikan kekuatan pembuktian bagi orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut, jika suatu waktu terjadi sengketa perdata di pengadilan. Walaupun demikian, tidak selamanya bahwa pemegang sertipikat harus dimenangkan dalam persidangan, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya.

Selain beberapa fungsi sertipikat yang di sebutkan diatas, sertipikat juga dapat menambah kepercayaan masyarakat dalam melakukan transaksi tanah, misalnya jual beli, tukar menukar, dan lain-lain. Disamping itu, sertipikat juga menambah nilai jual suatu hak atas tanah di bandingkan dengan pembelian tanah yang didasarkan hanya menggunakan alat bukti lainnya, seperti pipil, petok D, Akta jual beli, ataupun PPAT. Hal ini dapat terjadi karena alat bukti tersebut masih membuktikan ditingkatkan pengurusannya dan yang pasti masih banyak mengeluarkan dana, waktu sampai diperoleh sertipikat hak atas tanah.



Andy Hartanto, Op.Cit., hlm. 104.

Demikian pentingnya suatu sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku external /terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang /pemiliknya serta para ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu lagi ber susah payah untuk mengurusnya, cukup menjaga sertipikt tersebut agar terhindar dari kerusakan atau kehilangan.

#### **F. Peran Kepala Desa dalam Pendaftaran tanah**

Kepala desa dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa merupakan pemerintah desa, atau yang disebut dengan nama lain, yang dibantu perangkat desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa. Sedangkan pemerintahan desa dalam pasal 1 ayat (2) adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sedangkan menurut Momom Soetisna Sendjaja dan Sjachran Basan, Pemerintahan Desa adalah kegiatan dalam rangka menyelenggarakan pemerintahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah desa.<sup>123</sup>

##### **1. Tugas Dan Fungsi Pemerintah Desa**

Sebagai kepala pemerintahan di desa, kepala desa memiliki 4 tugas utama yang di jelaskan secara eksplisit dalam Pasal 26 ayat (1) undang-undang Desa, yaitu:



Momon Soetisna Sendjaja dan Sjachran Basan, Pokok-Pokok Pemerintahan di  
an Pemerintahan desa, Bandung: Alumni, Tahun 1983, hlm. 90.

- a. Menyelenggarakan pemerintahan desa,
- b. melaksanakan pembangunan desa,
- c. melaksanakan pembinaan masyarakat desa, dan
- d. memberdayakan masyarakat desa

Dengan tugas-tugas yang diberikan tersebut, diharapkan kepala desa bisa membuat desanya menjadi lebih baik dan tesuai dengan yang diharap dalam undang-undang Desa.

Dalam menjalankan tugas, sebagaimana yang dimaksud dalam pada ayat (1) kepala desa berwenang untuk:

- a. Memimpin penyelenggaraan pemerintahan desa,
- b. Mengangkat dan memberhentikan perangkat desa,
- c. Memegang kekuasaan pengelolaan keuangan dan aset desa,
- d. Menetapkan peraturan desa,
- e. Menetapkan anggaran pendapatan dan belanja desa,
- f. Membina kehidupan masyarakat desa,
- g. Membina ketentraman dan ketertiban masyarakat desa,
- h. Membina dan meningkatkan perekonomian desa serta mengintegrasikannya agar mencapai perekonomian skala produktif untuk sebesar-besar kemakmuran masyarakat desa,
- i. Mengembangkan sumber pendapatan desa,
- j. Mengusulkan dan menerima pelimpahan sebagian kekayaan Negara guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa,

gembangkan kehidupn sosial budaya masyarakat desa,  
 memanfaatkan teknologi tepat guna,



- m. Mengoordinasikan pembangunan desa secara partisipatif,
- n. Mewakili desa didalam dan diluar pengadilan atau menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan
- o. Melaksanakan wewenang lain yng sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal 26 undang-undang desa, maka kepala desa berhak untuk :

- a. Mengusulkan struktur organisasi dan tata kerja pemerintah desa,
- b. Mengajukan rancangan dan menetapkan peraturan desa,
- c. Menerima penghasilan tetap setiap bulan, tunjangan, dan penerimaan lainnya yang sah, serta mendapat jaminan kesehatan,
- d. Mendapat perlindungan hukum atas kebijakan yang dilaksanakan,
- e. Memberikan mandate pelaksanaan tugas dan kewajiban linnya kepada perangkat desa.

Selain hak yang dimiliki kepala desa dalam menjalankan tugasnya sebagaimana yang dimaksud pada Ayat 1 Pasal 26 undang-undang desa, kepala desa juga memiliki kewajiban, yaitu:

- a. Memegang teguh dan mengamalkan pancasila, melaksanakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta mempertahankan dan memelihara keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan Bhinneka Tunggal Ika,

tingkatkan kesejahteraan masyarakat desa,

melihara ketentraman dan ketertiban masyarakat desa,



- d. Menaati dan menegakkan peraturan perundang-undangan,
- e. Melaksanakan kehidupan demokrasi dan keadilan gender,
- f. Melaksanakan prinsip tata perintah desa yang akuntabel, transparan, professional, efektif dan efisien, bersih, serta bebas dari kolusi, korupsi, dan nepotisme,
- g. Menjalin kerjasama dan koordinasi dengan seluruh pemangku kepentingan didesa,
- h. Menyelenggarakan administrasi pemerintahan desa yang baik,
- i. Mengelola keuangan dan aset desa,
- j. Melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan desa,
- k. Menyelesaikan perselisihan masyarakat di desa,
- l. Mengembangkan perekonomian masyarakat desa,
- m. Membina dan melestarikan nilai sosial budaya masyarakat desa,
- n. Memberdayakan masyarakat dan lembaga kemasyarakatan di desa,
- o. Mengembangkan potensi sumber daya alam dan melestarikan lingkungan hidup, dan
- p. Memberikan informasi kepada masyarakat desa.

Berdasarkan Pasal 27 PP No. 6 tahun 2014 tentang Desa, dalam melaksanakan tugas, kewenangan, hak dan kewajiban, sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 26 kepala desa wajib melakukan beberapa hal yaitu:

- a. Menyampaikan laporan penyelenggaraan pemerintahan desa setiap akhir tahun anggaran kepada bupati/walikota,

Menyampaikan laporan penyelenggaraan pemerintahan desa pada masa jabatan kepada bupati/walikota,



- c. Memberikan laporan keterangan penyelenggaraan pemerintahan secara tertulis kepada badan permusyawaratan desa setiap akhir tahun anggaran, dan
- d. Memberikan dan/atau menyebarkan informasi penyelenggaraan pemerintahan secara tertulis kepada masyarakat Desa setiap akhir tahun anggaran.

## 2. Peran Pemerintah Desa dalam Pendaftaran Tanah

Salah satu urusan pemerintah desa adalah mengatur masalah transaksi tanah yang ada di daerahnya. Mengingat tanah merupakan anugrah dari Tuhan Yang Maha Esa, yang memiliki arti penting dalam kehidupan umat manusia. Tanah di Indonesia dikuasai secara turun-temurun dalam konsep individualistik komunalistik regius. Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha (faktor produksi) dan arena itu perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah.<sup>124</sup>

Di dalam PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, kedudukan Kepala Desa mempunyai tugas-tugas strategis dalam membantu pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah,




---

Mietra Tanjung, Kedudukan Kepala Desa Mengeluarkan Surat Keterangan atas Transaksi Jual Beli Tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Bengkulu: Universitas Bengkulu, 2014, hlm. 51.

sebagaimana diatur dalam Pasal 8, Pasal 24, Pasal 26 ayat (2) dan pasal 39 yaitu:

- 1) Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu membantu pelaksanaan pendaftaran Tanah secara sistematis (Pasal 8 ayat (2)).
- 2) Kepala Desa berwenang membuat riwayat asal usul keterangan tanah sebelum tanah tersebut didaftarkan untuk dibuat sertifikat hak milik atas tanah (Pasal 24 ayat (2) huruf b dan pasal 26 ayat (2))
- 3) Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut (Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1).
- 4) Membuat surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor pertanahan. (Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (2)).

Selain dalam hal sebagaimana yang dijelaskan diatas dalam konteks pendaftaran tanah secara luas, Kepala Desa juga dapat menjadi motivator dan mampu mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya baik untuk pendaftaran tanah pertama kali, maupun dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dalam hal pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui pemindahan hak karena jual beli mutlak diperlukan, kedudukan kepala

Desa dalam hal ini sebagai pihak yang melegalkan dan pihak yang



mengetahui didalam dokumen-dokumen bukti permulaan dalam pendaftaran tanah pertama kali khususnya melalui jual beli.<sup>125</sup>

Dalam hal jual beli, sebelum dilakukan pendaftaran, di perlukan surat perjanjian jual beli, surat keterangan kepemilikan, surat pernyataan kepemilikan fisik, dan surat pernyataan tua-tua kampung, yang di ketahui Kepala Desa. Kemudian dibuatkan surat keterangan tanah oleh kepala desa yang diketahui oleh saksi-saksi, kemudian surat tersebut yang di bawa kepada PPAT sementara/camat untuk dibuatkan akta jual beli yang di ketahui oleh saksi-saksi.<sup>126</sup>

Sedangkan dalam hal pemeliharaan data karena jual beli, kedudukan kepala desa tersebut hanya dapat diminta sebagai saksi, yang artinya tidak diwajibkan Kepala Desa sebagai saksi dalam pendaftaran tanah pemeliharaan data khususnya karena jual beli.<sup>127</sup> sehubungan dengan tugas sebagai kepala Desa untuk menyelenggarakan pemerintahan desa, maka Kepala desa hanya bertindak sebagai yang mengetahui bahwa kedua belah pihak tersebut telah melakukan jual beli dengan membuatkan perjanjian jual beli sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli di antara penjual dan pembeli untuk keperluan pendaftaran tanah pertama kali. Sedangkan dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah, Kepala hanya dapat bertindak sebagai saksi. Jadi jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, misalnya adanya itikat buruk dari pihak ketiga yang merasa dirugikan



---

Hardian Patria, Sudirman Mechsas, dan Upik Hamidah, Kedudukan Kepala am Pendaftaran tanah karena Pemindahan Hak, Lampung: Universitas Tahun 2014, hlm. 7  
bid., hlm. 8  
bid.

dengan jual beli tersebut, maka kepala desa berkewajiban untuk memberikan penjelasan tentang benar telah terjadinya jual beli dan tanah tersebut telah beralih kepada pembeli. Hal ini sehubungan dengan kewajiban kepala desa yang dijelaskan dalam pasal 26 ayat (4) poin c undang-undang Desa, bahwa kepala desa berkewajiban memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat desa.

## G. Landasan Teori

### a. Teori Perlindungan Hukum

Istilah Perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection teory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming* dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *Theorie der rechtliche schutz*.<sup>128</sup>

Secara Gramatikal, Perlindungan adalah (1) Tempat Berlindung; atau (2) Hal (perbuatan) memperlindungi.<sup>129</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>130</sup>

Lebih lanjut, Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan



Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori-Teori Hukum pada Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama, Cet. Ke-1, Jakarta: Rajawali Pers, 2013,

bid.,

bid, hlm. 262 (lihat dalam buku Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum* ,(Bandung: PT Gra Bakti, 2000), hlm. 2)

suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.<sup>131</sup> Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.

Maria Theresa Geme juga mengartikan perlindungan hukum adalah berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.<sup>132</sup> Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Secara teoritis, bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan yang bersifat preventif dan perlindungan yang bersifat refresif. Perlindungan yang bersifat preventif

merupakan perlindungan hukum yang sifatnya mencegah,

---

<sup>131</sup> Sacipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya bakti, 2014, hlm. 53  
<sup>132</sup> Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, log.Cit., hlm. 262

memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inpraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitive. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dengan adanya perlindungan hukum preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*. Rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.<sup>133</sup>

Sedangkan perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi rakyat yang dikelompokkan menjadi dua badan, yaitu pengadilan dalam lingkup peradilan umum dan instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi.<sup>134</sup>

Secara umum dapat dijelaskan bahwa pengertian perlindungan hukum adalah tindakan melindungi atau memberikan pertolongan dalam bidang hukum. Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan hukum diartikan sebagai cara, proses, dan perbuatan melindungi. Perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana

kum.

bid, hlm. 264.  
bid.



## b. Teori Kepastian Hukum

Di negara berkembang, ada dua pengertian tentang kepastian hukum menurut Gustav Radburch, yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna. Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (Undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.<sup>135</sup>

Selain itu, disebutkan bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.<sup>136</sup>



---

<sup>135</sup> Utrecht, Pengantar dalam Hukum Indonesia, cetakan keenam, Jakarta: Ichtiar  
<sup>136</sup> Ibid, hlm.26  
<sup>137</sup> Ibid, hlm.25

### c. Teori Pembuktian

Sistem pembuktian adalah pengaturan tentang macam-macam alat bukti yang boleh dipergunakan, penguraian alat bukti, dan dengan cara-cara bagaimana alat-alat bukti itu dipergunakan serta dengan cara bagaimana hakim harus membentuk keyakinannya di depan sidang pengadilan.<sup>137</sup> Sistem pembuktian merupakan suatu kebulatan atau keseluruhan dari berbagai ketentuan perihal kegiatan pembuktian yang saling berkaitan dan berhubungan satu dengan yang lain yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan yang utuh.<sup>138</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, membuktikan mengandung beberapa pengertian, yaitu:<sup>139</sup>

- a. Membuktikan dalam arti logis, berarti memberi kepastian yang bersifat mutlak karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan.
- b. Membuktikan dalam arti konvensional berarti memberi kepastian, tetapi bukan kepastian mutlak, melainkan kepastian yang relatif dan sifatnya mempunyai tingkatan-tingkatan sebagai berikut:
  - 1) Kepastian yang hanya didasarkan pada perasaan, sehingga bersifat intuitif dan disebut *conviction intime*.
  - 2) Kepastian yang didasarkan pada pertimbangan akal, sehingga disebut *conviction raisonnee*.
  - 3) Membuktikan dalam arti yuridis (dalam hukum acara perdata) tidak lain berarti memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara, guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.



Alfitra, *Hukum Pembuktian dalam beracara Pidana, Perdata dan dan Korupsi di Jakarta: Raih Asa Sukses*, 2011, hlm. 28.

Admani Chazawi, *Hukum Pembuktian Tindak Pidana Korupsi*, Bandung: 2008, hlm. 24.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1997, hlm. 127.

Sampai saat ini, sistem pembuktian dalam hukum perdata Indonesia masih menggunakan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dari Pasal 1865 - Pasal 1945.

Alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan akan dilakukan penilaian oleh hakim. Pada umumnya sepanjang undang-undang tidak mengatur, sebaliknya hakim bebas untuk menilai pembuktian. Dalam hal ini, pembentukan undang-undang dapat mengikat hakim pada alat-alat bukti tertentu (misalnya alat bukti surat), sehingga hakim tidak bebas menilainya. Sebaliknya, pembentukan undang-undang dapat menyerahkan dan memberi kebebasan pada hakim dalam menilai pembuktian terhadap alat bukti, misalnya keterangan saksi yang mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas, artinya diserahkan pada hakim untuk menilai pembuktiannya, hakim boleh terikat atau tidak terikat pada keterangan yang diberikan oleh saksi.<sup>140</sup>

## H. Kerangka Pikir

Undang-undang Dasar 1945 memberikan hak kepada negara untuk mengatur kepemilikan dan pemanfaatan tanah yang kemudian diatur lebih lanjut oleh Undang-Undang Pokok Agraria no. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya diatur

PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang

---

Efa Laela Fakhriah, *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*, e-2, Bandung:PT. Alumni, 2013, hlm. 40

kemudian diganti dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan adanya Peraturan pemerintah tersebut, maka setiap peralihan tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Tapi pada kenyataannya, sering terjadi peralihan tanah khususnya jual-beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan hanya berupa akta di bawah tangan yang dibuat di hadapan kepala desa.

Dalam penelitian ini terdapat dua variabel ,yaitu variabel terikat dan variabel bebas. Variabel bebas ,yaitu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa dan kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah yang jual-belinya dilakukan di hadapan kepala desa.

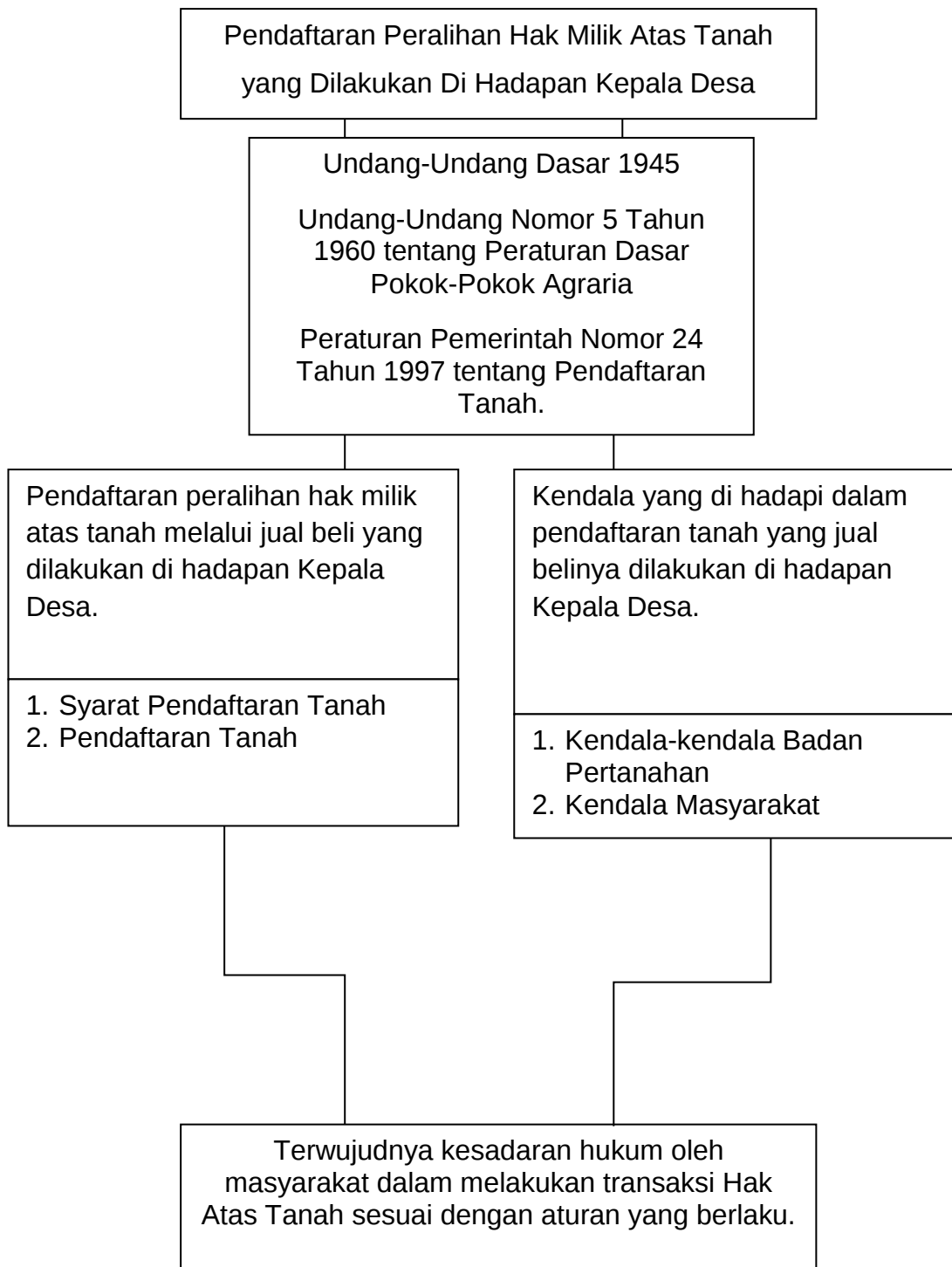
Variabel terikat dari pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa ,yaitu setelah berlakunya UUPA yang kemudian diatur lebih lanjut oleh PP No. 10 Tahun 1961 dan diperbaharui oleh PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah dan persyaratan pendaftaran tanah serta kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan di hadapan kepala desa, yaitu kendala yang dihadapi oleh BPN dan kendala yang dihadapi oleh masyarakat itu sendiri.

Variabel-variabel tersebut merupakan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi efektifitas peberlakuan hukum ,yaitu Undang-Undang

Agraria dan turunannya. Mengenai hubungan variabel tersebut dilihat dalam bagan sebagai berikut.



## I. Bagan Kerangka Pikir



## J. Defenisi Operasional

1. Jual beli Tanah adalah Peralihan hak dan penguasaan tanah dari pemilik atau penjual kepada pembeli atau calon pemilik dengan menyerahkan sejumlah nilai sebagai harga dari tanah tersebut kepada pemilik tanah atau kuasanya.
2. Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk mendaftarkan hak atas tanah, sehingga mendapatkan suatu bukti berupa sertipikat dari pendaftaran tersebut. atau pembaharuan data dari hak atas tanah.
3. Peralihan hak adalah perpindahan suatu hak dari pemilik terdahulu ke pemilik yang baru.
4. Hak milik atas tanah adalah hak terkuat dan terpenuh yang dimiliki seseorang atas tanah yang kepemilikannya dapat dibuktikan.
5. Kepala desa adalah pemangku kebijakan di suatu desa yang bisa juga dianggap sebagai kepala adat atau kepala kampung yang memiliki kewenangan untuk bertindak mewakili daerahnya tersebut.
6. Akta jual beli tanah adalah akta yang membuktikan bahwa telah terjadi peralihan hak dan penguasaan tanah dari pemilik atau penjual kepada pembeli atau calon pemilik dengan menyerahkan sejumlah nilai sebagai harga dari tanah tersebut kepada pemilik tanah atau kuasanya.
7. Kendala pendaftaran tanah adalah kendala-kendala yang dihadapi

alam pensertipikatan tanah yang jual belinya dilakukan di hadapan kepala desa.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Tipe Penelitian

Penelitian sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha yang mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>141</sup> Sedangkan metode penelitian dapat diartikan sebagai proses dan tata cara untuk memecahkan suatu masalah yang dihadapi dalam penelitian.<sup>142</sup>

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan tipe penelitian yuridis-empiris, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>143</sup> Pendekatan sosiologis dalam penelitian ini menekankan dari segi keberlakuan peraturan perundang-undangan, serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti oleh Penulis. Sedangkan pengertian empiris dalam penelitian ini, dilakukan dengan melihat fakta-fakta hukum yang ada dalam praktik yang menyangkut tata cara pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang jual belinya dilakukan di hadapan kepala desa.



---

Muslan Abdurrahman, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*. Cetakan ke-1, MM Press, Tahun 2009, hlm. 91

Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1995, hlm.

bid., hlm. 46

## B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Kajuara, Kabupaten Bone, dengan memilih dua desa dan satu kelurahan sebagai lokasi penelitian yang dipilih secara *purposive*, yaitu:

1. Kelurahan Awang Tangka,
2. Desa Bulu Tanah,dan
3. Desa Abbumpungeng.

Penulis tertarik untuk melakukan penelitian di daerah tersebut dengan pertimbangan bahwa masih banyak masyarakatnya yang melakukan jual beli atas tanah yang hanya dilakukan di hadapan kepala desa dan tidak mendaftarkan peralihannya maupun yang telah mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

## C. Populasi dan Sampel

Dalam penelitian ini, Penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan.

### 1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri-ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu, atau tempat, dengan sifat atau ciri yang sama.<sup>144</sup>

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini ,yaitu

masyarakat yang memiliki tanah di wilayah Kecamatan Kajuara



---

Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum,, Edisi Pertama, Cet. Ke-3, PT Raja Grafindo Persada, 2001, hlm. 121.

yang memperoleh hak milik atas tanah melalui jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa, yaitu masyarakat yang sudah mendaftarkan haknya hanya dengan bukti jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa.

## 2. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi. dalam suatu penelitian. Pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap populasi, akan tetapi dilaksanakan pada sampel.<sup>145</sup>

Teknik sampling yang digunakan yaitu *purposive sampling*, pemilihan sekelompok subjek atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang telah diketahui sebelumnya.<sup>146</sup>

Dalam penelitian ini yang menjadi sampel ,yaitu kepala lingkungan sebanyak 3 orang, kepala dusun 6 orang, dan 9 warga yang telah melakukan jual beli dan telah mendaftarkan tanahnya yang diambil dari tiga desa yang ada di Kecamatan Kajuara yang dianggap bisa mewakili ,yaitu Kelurahan Awang Tangka, Desa Bulu Tanah, Desa Abbumpungeng yang penulis pilih secara random.



---

bid., hlm. 122.

Amiruddin, dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Pers, 2010, hlm. 106.

#### D. Jenis dan Sumber Data

##### 1. Data Primer.

Data Primer adalah data yang mengacu pada informasi yang diperoleh dari tangan pertama oleh peneliti yang berkaitan dengan variabel minat untuk tujuan spesifik studi. Data ini tidak tersedia dalam bentuk terkompilasi ataupun dalam bentuk file-file.<sup>147</sup> Sumber data primer adalah responden individu dan kelompok fokus.

Data Primer diperoleh dalam penelitian ini melalui wawancara dengan berbagai pihak terkait. seperti:

- a. Kepala Seksi-seksi Hubungan Hukum Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bone.
- b. Kepala sub-seksi Pengukuran, Pemetaan Dasar, dan Tematik Pertanahan,
- c. Camat, Kecamatan Kajuara,
- d. Kepala Desa/Lurah di Kecamatan Kajuara, dan
- e. Tokoh Masyarakat.

##### 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mengacu pada informasi yang dikumpulkan dari sumber yang telah ada. Data sekunder dapat berupa catatan atau dokumentasi perusahaan, publikasi pemerintah, situs web ,dan lain-lain.



---

Umi Narimawati, Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif, Teori dan Bandung: Agung Media, 2008, hlm. 98.

Adapun data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- a. Data pendaftaran tanah di Kecamatan Kajuara meliputi, jumlah sertifikat dan luas wilayah yang telah terdaftar dan laporan PTSL tahun 2018.
- b. Data Kelurahan/Desa di Kecamatan Kajuara.
- c. Data transaksi jual-beli tahun 2017 di hadapan kepala desa, di tiga desa yang menjadi lokasi penelitian.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan sebagai berikut:

1. Studi Lapangan (*Field Research*)

Penulis melakukan wawancara langsung terhadap pihak-pihak yang terkait dengan penelitian yang sedang dilakukan Penulis.

2. Studi Pustaka (*Literature Research*)

Penulis mencari sejumlah data yang diperoleh dari buku literatur, artikel hukum serta Peraturan-undangan dan sumber-sumber lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

#### **F. Analisis Data**

Analisis data merupakan suatu proses penyederhanaan data kedalam bentuk kalimat-kalimat yang dibaca dan diinterpretasikan. Guna mempermudah melakukan analisis data, semua data yang terkumpul

diperoleh baik dari data primer maupun data sekunder serta semua data yang didapat akan dianalisis secara kualitatif.



Analisis kualitatif yaitu, data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya diwujudkan dalam bentuk penjabaran atau uraian secara terperinci untuk mendapatkan kejelasan masalah yang akan dibahas dengan memperhatikan konsep dan teori dalam bentuk uraian-uraian yang dapat menjawab pokok permasalahan yang sedang diteliti dan akhirnya dapat ditarik kesimpulan.



## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kecamatan Kajuara terletak di Kabupaten Bone, Propinsi Sulawesi Selatan. Kecamatan Kajuara adalah salah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Bone dari 27 kecamatan lainnya, Kecamatan Kajuara mempunyai tujuh belas desa dan satu kelurahan dengan jumlah dusun lima puluh empat (54) ditambah tiga lingkungan (3), dan RW tujuh puluh dua (72) dengan RT seratus tujuh puluh tujuh (177), dengan jumlah penduduk 36.181 jiwa yang terdiri dari 17.632 Laki-laki dan 18.549 Perempuan. Sebagian besar wilayahnya berupa pegunungan, daratan dan pantai.<sup>148</sup>

Dalam penelitian ini Penulis mengambil sampel dari dua desa dan satu kelurahan ,yaitu Kelurahan Awang Tangka, Desa Bulu Tanah dan Desa Abbumpungeng. Penulis memilih ketiga desa tersebut sebagai lokasi penelitian karena melihat tingginya tingkat jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa. Kelurahan Awang Tangka dengan luas wilayah 6,00 km<sup>2</sup> dan penduduk 1.545 jiwa, dilengkapi dengan fasilitas pendidikan dari TK sampai dengan perguruan tinggi sehingga Penulis beranggapan bahwa di Kelurahan Awang Tangka memiliki tingkat fasilitas pendidikan yang cukup memadai sehingga tingkat kesadaran dari masyarakatnya cukup baik tentang pendaftaran tanah. Kelurahan Awang

\_\_\_\_\_

Data Desa/Kelurahan Se-Kecamatan Kajuara Kabupaten Bone tahun 2016



Tangka juga dilengkapi dengan pasar kecamatan yang cukup ramai dan menjadi salah satu media interaksi yang cukup luas dengan banyak warga-warga lain dari berbagai kalangan baik yang berasal dari Kecamatan Kajuara, maupun dari luar kecamatan. Sehingga pergaulan dan pemahaman di Kelurahan Awang Tangka, Penulis anggap cukup baik dan luas. Di samping itu, Kelurahan Awang Tangka merupakan ibu kota kecamatan sehingga untuk akses ke kantor kecamatan terbilang dekat dan lebih mudah untuk diberikan pemahaman dalam pendaftaran tanah.

Desa Bulu Tanah merupakan salah satu desa di Kecamatan Kajuara dengan luas wilayah 6,50 Km<sup>2</sup> dengan warga 2.315 jiwa dengan fasilitas pendidikannya yang tidak selengkap Kelurahan Awang Tangka, tetapi sudah memenuhi untuk wajib pendidikan sembilan tahun karena dilengkapi oleh TK sampai dengan SMP/ sederajat. Selain itu, Desa Bulu Tanah merupakan salah satu desa yang memiliki pasar yang cukup ramai dikunjungi oleh beberapa warga yang ada di Kecamatan Kajuara dan terletak di jalan poros provinsi sehingga interaksi antarwarga dari beberapa desa terjalin cukup baik di Desa Bulu Tanah ini sehingga pengetahuan masyarakat cukup beragam. Di samping itu, juga dilengkapi dengan sebuah puskesmas pembantu yang ramai dikunjungi oleh warga dari desa-desa sekitar untuk melakukan pemeriksaan. Selain itu, lokasi Desa Bulu Tanah yang berada pada jalan poros provinsi membuat tanah-

yang ada di wilayah Desa Bulu Tanah terbilang cukup mahal jika



dibandingkan dengan tanah-tanah di desa yang tidak dilalui oleh jalan poros propinsi.

Desa Abbumpungeng merupakan salah satu desa yang agak terpencil di Kecamatan Kajuara dengan luas wilayah 5,08 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk 1.528 dengan fasilitas pendidikan hanya sampai SD. Meski memiliki pasar desa, Pasar Desa Abbumpungeng hanya dikunjungi oleh warga setempat saja karena yang diperjualbelikan sangat terbatas, hanya untuk kebutuhan makan sehari-hari sehingga pergaulan warga di Desa Abbumpungeng kebanyakan hanya berinteraksi sesama penduduk Desa Abbumpungeng saja. Dari ketiga desa tersebut ditemukan persamaan dan perbedaan cara jual beli atas tanah.

## **B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik yang diperoleh melalui Jual Beli yang dilakukan di hadapan kepala desa**

Tanah yang berada di Negara Republik Indonesia, tidak boleh dimiliki, dikuasai, dan dipergunakan secara bebas. Negara sebagai penguasa hak secara umum sebagai mana diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Amanat UUD ini kemudian yang melatarbelakangi diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disahkan pada

24 september tahun 1960 yang selanjutnya disebut Undang-Pokok Agraria (UUPA).



Menindaklanjuti amanat UUPA dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah ini pada awalnya diatur dengan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang kemudian diganti dengan PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, bahwa segala bentuk peraturan peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT, termasuk jual beli. Dengan akta tersebut, barulah bisa dilakukan pendaftaran tanah.

Menurut bapak Ibrahim, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kabupaten Bone menjelaskan bahwa untuk pendaftaran tanah secara sistematis dimungkinkan dilakukan pendaftaran tanah tanpa adanya akta PPAT yang dibuktikan dengan surat-surat bukti kepemilikan yang cukup. Untuk tanah-tanah yang diperoleh dengan cara jual beli di hadapan kepala desa, biasanya dibuktikan dengan kuitansi dan surat perjanjian jual beli/akta di bawah tangan yang dibuat di hadapan kepala desa.<sup>149</sup>

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA melalui dua upaya, yaitu:<sup>150</sup>

- a. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk



---

Wawancara dengan Ibrahim kepala seksi hubungan hukum kantor BPN Kab. Kantor BPN Bone, tgl 30 Mei 2018  
Op.Cit., Urip Santoso III, hlm. 277

memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Jadi Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal dengan sebutan *rech cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA diatur dengan peraturan pemerintah yaitu PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1961 No. 28-TLNRI No. 2171. Kemudian PP No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku setelah diundangkannya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 No. 59-TLNRI No. 3696.

PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang kuat

hasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa



Buku Tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Pendaftaran tanah ini merupakan salah satu persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu, diterbitkannya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar bagi pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu PP No. 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan Indonesia.

Terbitnya peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operational mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukung.

Begitu pentingnya sebuah pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum untuk tanah-tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia, maka dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik

a yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah. Pendaftaran meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.



pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan adanya pendaftaran tanah, maka masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya merasa lebih aman dan memiliki kekuatan hukum yang kuat untuk membuktikan atas hak-hak yang melekat pada tanah tersebut sebagaimana dikemukakan Satjipto Raharjo bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.<sup>151</sup> Jadi, jika tanah telah didaftarkan masyarakat disertai dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat tersebut maka, sertifikat itu memiliki kekuatan hukum yang kuat untuk bertindak atas tanah yang dihakinya tersebut.

### 1. Syarat Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dapat dibagi 2 yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran pertama kali, dapat dilakukan dengan melampirkan beberapa bukti kepemilikan berdasarkan pada PP 24 tahun 1997 dibagi menjadi dua yaitu hak-hak baru dan hak-hak lama<sup>152</sup> yang dapat dilakukan dengan 2 (dua)

---

<sup>151</sup> Log.cit., Satjipto Raharjo, hlm. 53

<sup>152</sup> Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak:

a. Pembuktian Hak Atas Tanah Baru dibuktikan dengan :

- 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan,
- 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah.

Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;

Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf,

Hak milik atas tanah satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;



cara yaitu pendaftaran secara sporadik dan sistematis. Tapi untuk tanah yang jual belinya hanya dibuktikan dengan Surat Keterangan/ Perjanjian jual beli yang dibuat oleh kepala desa, hanya bisa didaftarkan secara sistematis. Jika didasarkan pada PP 24 tahun 1997 pada pasal 37 dijelaskan bahwa segala bentuk peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan jika dibuatkan akta PPAT, tapi dalam pasal 5 UUPA juga dijelaskan bahwa Hukum Agraria Indonesia adalah berdasarkan hukum adat.<sup>153</sup> Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional di Indonesia terdiri atas norma-norma hukum tertulis yang dituangkan dalam peraturan-peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum tidak

- 
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pasal 24

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
  - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

<sup>153</sup> Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

agrarian yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang an atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan gan lainnya. Segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang besandar im agama

tertulis, berupa Hukum Adat dan Hukum Kebiasaan baru yang bukan Hukum Adat.<sup>154</sup>

Hukum Adat adalah bagian dari adat istiadat sehingga hukum adat merupakan konkritisasi daripada kesadaran hukum, khususnya pada masyarakat-masyarakat dengan struktur sosial dan kebudayaan sederhana.<sup>155</sup> Hukum Adat berdasarkan UUPA adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.<sup>156</sup> Oleh karena itu, perjanjian jual beli yang hanya dibuat di hadapan kepala desa, pada dasarnya bisa menjadi salah satu alat bukti peralihan yang sah, karena berdasarkan kebiasaan yang berlaku di wilayah Kecamatan Kajuara bahwa jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa dengan hanya dibuktikan oleh perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak serta saksi-saksi dan diketahui oleh kepala desa, merupakan kebiasaan yang sudah dilakukan secara turun temurun. Berdasarkan hukum adat, jual beli tersebut tetap sah karena telah memenuhi syarat sahnya jual beli, yaitu kontan/tunai, terang, dan konkrit.

Kontan/tunai artinya pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Sedangkan terang artinya bahwa peralihan itu dilakukan di hadapan kepala adat (kepala desa) yang

yang jawab bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual

---

Dp.Cit., Boedi Harsono (I), hlm, 264.

Dp.Cit., Soejono Soekanto, hlm. 338

Dp.Cit Boedi Harsono (I), hlm. 179

dan pembeli tidak melanggar hukum. Kongkrit dalam hal ini yaitu dibuatnya akta di bawah tangan oleh kedua belah pihak yang disertai saksi dan diketahui oleh kepala desa.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dapat dibagi menjadi dua yaitu:<sup>157</sup>

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah. Pendaftaran tanah ini dilaksanakan oleh panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional.
- b. Pendaftaran tanah secara Sistematis dengan swadaya masyarakat. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

Untuk pendaftaran tanah secara sistematis di wilayah Kecamatan Kajuara, masyarakat hanya mengenal pendaftaran tanah dalam program pemerintah. Pensertipikatan tanah baru banyak terjadi oleh kalangan masyarakat di Kecamatan Kajuara, setelah adanya program dari pemerintah, yaitu pensertipikatan tanah secara sistematis sebagai salah satu cara untuk memberikan kepastian hukum untuk tanah-tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA. Program pensertipikatan tanah secara sistematis di

tan Kajuara sudah terjadi 2 kali. Pertama program tersebut

Op.Cit., Boedi Harsono, hlm. 138



dilakukan sekitar tahun 1990-an yang masyarakat kenal dengan istilah sertipikat kelapa. Saat itu tanah-tanah yang disertipikatkan adalah tanah-tanah yang memiliki kelapa. Kedua yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan pada awal tahun 2018 dengan target 6.970 bidang tanah di Kecamatan Kajuara.<sup>158</sup>

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur dalam Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan penyempurnaan substansi/materi dari Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya.

Menurut Appe, Kepala Desa Bulu Tanah, pada saat adanya Program PTSL dari pemerintah di Kecamatan Kajuara, barulah banyak warga yang mensertipikatkan tanahnya karena murah dan dapat dijangkau oleh masyarakat. Syarat-syarat yang diperlukan untuk pembuatan sertipikat tanah secara sistematis ini cukup mudah. Cukup melengkapi beberapa syarat administrasi berupa:

- a. Surat Keterangan dari kepala desa,

Surat ini yang menerangkan tentang dasar penguasaan atas tanah yang hendak didaftarkan.



---

Wawancara dengan Ilyas sekretaris Kecamatan Kajuara, di Kantor Camat  
gl. 13 juli 2018

b. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

SPPT adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.<sup>159</sup>

Surat ini merupakan surat pajak yang menjelaskan bahwa memang benar yang bersangkutan yang selama ini menguasai tanah tersebut dengan taat membayar pajak.

c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon

KTP diperlukan untuk mengetahui identitas pemohon bahwa identitas dalam keterangan yang dibuat oleh kepala desa memang benar nama orang yang bersangkutan.

d. Kartu Keluarga

Kartu keluarga adalah kartu identitas keluarga yang memuat data tentang nama, susunan dan hubungan dalam keluarga, serta identitas anggota keluarga.<sup>160</sup>

Khusus untuk tanah yang diperoleh dengan jual beli, dibuat surat keterangan jual beli. Surat keterangan jual beli, atau biasa juga disebut perjanjian jual beli, merupakan akta di bawah tangan yang menjadi salah satu dasar penguasaan untuk tanah yang telah dijual oleh pemilik sebelumnya.

Setelah syarat-syarat yang dimaksud di atas, yaitu Surat keterangan kepala desa, SPPT/PBB, KTP dan KK, maka berkas tersebut diserahkan



---

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.  
Pasal 1 Angka 13 Undang-Undang No. 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan.

kepada Panitia Ajudikasi yang bertugas di wilayah tersebut. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali, berdasarkan Permen ATR/BPN No. 6 tahun 2018 memungkinkan untuk dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang kepemilikan dan/atau pengusahaan bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.

Itikad baik dalam hal ini berupa menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian dibuatkan surat pernyataan untuk membuktikan itikad baik dari pihak pemohon tersebut.

Setelah data-data warga yang ingin mendaftarkan tanahnya telah lengkap, maka barulah dilanjutkan pada proses selanjutnya yaitu pengukuran. Pada saat dilakukan pengukuran, para pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut juga ikut hadir menyaksikan pengukuran tersebut sehingga bisa memastikan batas-batas dari tanah tersebut.<sup>161</sup> Sebagaimana yang dijelaskan dalam PP 24 Tahun 1997 bahwa dalam penempatan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Berdasarkan asas *contradictoire delimitatie* yang digunakan dalam pendaftaran tanah, mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan



---

Wawancara dengan Appe, kepala Desa Bulu Tanah, Kediaman Dusun Desa Bulu Tanah, tgl 25 Mei 2018

batas tanah secara kontraiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan.

Tingginya minat dari masyarakat Kecamatan Kajuara dibuktikan dengan didaftarkannya tanah 6.883 bidang tanah dari target 6.970 bidang tanah. Di Desa Bulu Tanah dalam program PTSL dimohonkan 498 bidang tanah dari 500 bidang tanah yang ditargetkan dalam program PTSL tersebut, untuk Kelurahan Awang Tangka 370 bidang tanah dan Desa Abbumpungeng 300 bidang tanah.<sup>162</sup> Pensertipikatan tanah dalam program PTSL, kebanyakan membuktikan dasar penguasaan tanahnya dengan surat keterangan jual beli di hadapan kepala desa.<sup>163</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi.<sup>164</sup> Oleh karena itu, terlebih dahulu dibentuk suatu Panitia Ajudikasi yang terdiri atas ketua dan beberapa anggota yaitu:<sup>165</sup>

- a. Seorang ketua Panitia, yang merangkap anggota yang dijabat oleh seorang Pegawai Badan Pertanahan Nasional.
- b. Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
- c. Anggota yang merupakan pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
- d. Kepala Desa/kepala kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang pamong desa/ kelurahan yang ditunjuknya sebagai anggota.

---

<sup>162</sup> Data Laporan PTSL tahun 2018 Seki infrastruktur pertanian.

<sup>163</sup> Wawancara dengan Kepala Desa Abbumpungeng, A. Muh. Ridha Kadir, Duun Kawerrang, tgl. 25 Mei 2018

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran tanah (Pasal 1 angka 8 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Pasal 8 ayat (2), (3) dan (4) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



- e. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- f. Satuan tugas pengukuran dan pemetaan yang terdiri dari beberapa petugas ukur dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh beberapa orang pembantu petugas ukur.
- g. Satuan tugas pengumpul data yuridis yang terdiri dari Pegawai Badan Pertanahan Nasional dan Anggota dari pemerintah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- h. Satuan tugas administrasi yang terdiri dari seorang atau beberapa orang petugas tata usaha dan dalam melaksanakan tugasnya dibantu beberapa orang pembantu tata usaha.

Berdasarkan hasil penelitian, dengan adanya akta di bawah tangan berupa surat keterangan atau perjanjian jual beli yang dimiliki oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sistematis, didukung dengan dokumen lain seperti SPPT sebagai salah satu bukti itikad baik dari pemohon dengan taat pajak, KTP dan KK sebagai bukti identitas diri dan keluarga. Dengan adanya keempat syarat tersebut maka sudah bisa dianggap cukup untuk pendaftaran tanah.

## 2. Prosedur Pendaftaran

Adapun Prosedur dalam pendaftaran tanah secara sistematis

menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu:



- a. Adanya suatu rencana kerja yang dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri (Pasal 13 ayat 2)

Pendaftaran tanah Tanah Secara Sistematis didasarkan pada suatu rentang rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria.<sup>166</sup>

- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi (Pasal 8)

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau pejabat yang ditunjuk.

- c. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama-tama dilakukan pengukuran dan pemetaan yang kegiatannya meliputi:

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis di suatu wilayah ditunjuk dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Peta dasar tersebut yang menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.<sup>167</sup> Hal-hal mengenai peta dasar pendaftaran tersebut diatur ketentuannya dalam Pasal 15 dan 16 PP 24 Tahun 1997 dan mendapat pengaturan lebih lanjut dan rinci dalam pasal 12 sampai dengan Pasal 18 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997.



---

Op.Cit., Urip Santoso, hlm. 144  
ibid, hlm. 488

## 2) Penetapan batas-batas bidang tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya, dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik.<sup>168</sup>

Penetapan batas-batas ini dalam program pensertipikatan secara sistematis di Kecamatan Kajuara, dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang berasal dari perangkat desa setempat yang disaksikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Jadi dalam penetapan batas-batas, Panitia Ajudikasi dari pertanahan tidak terlibat aktif di lapangan. Hal ini karena pemerintah setempat dianggap lebih paham dan lebih tau tentang tanah-tanah yang ada di wilayahnya. Sehingga jika dalam penetapan batas-batas tersebut terjadi perselisihan pendapat di antara pihak yang berkepentingan, bisa langsung diselesaikan secara kekeluargaan.<sup>169</sup>

Dalam Pasal 19 diberikan sebuah solusi jika dalam penetapan batas-batas tersebut tidak dicapai sebuah kesepakatan, maka akan dilakukan pengukuran sementara

---

Pasal 17

Wawancara dengan kepala Lingkungan Boku, A. M. Hidayat, di Toko , kelurahan Awang Tangka. Tgl. 13 Juli 2018



berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah.

- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran tanah dan pembuatan peta pendaftaran (Pasal 20).

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran, untuk bidang tanah yang luas, pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta sendiri dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas tanah yang dipetakan.<sup>170</sup> Setelah ditetapkannya batas-batas bidang tanah, maka anggota Panitia Ajudikasi bagian pengukuran melakukan pengukuran sesuai dengan batas-batas tersebut. Adapun tanah yang telah dibeli namun masih berstatus sengketa, Panitia Ajudikasi tidak melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut.

- 4) Pembuatan daftar tanah (Pasal 21)

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.<sup>171</sup> Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan akan dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dan dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian,



---

Op.Cit., Boedi Harsono., hlm. 490  
Pasal 1 Angka 16 PP 24 No. 24 Tahun 1997

penyimpanan, dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan.<sup>172</sup>

Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi, dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharaannya kemudian.<sup>173</sup>

#### 5) Pembuatan Surat Ukur (Pasal 21)

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang telah terdaftar.

#### d. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya

##### 1) Hak-Hak Baru

Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis, ada perbedaan antara pembuktian hak-hak yang baru dan hak-hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP 24 tahun 1997, sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak



---

Dp.Cit. Urip Santoso (III), hlm. 307  
Dp.Cit., Boedi Harsono., hlm. 491

yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP 10 Tahun 1961.

## 2) Hak-Hak Lama

Untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dianggap cukup sebagai dasar pendaftaran hak, pemegang hak, dan hak- hak lain yang membebaninya.<sup>174</sup>

Dalam hal tidak tersedia secara lengkap, alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan, Sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 1 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti kepemilikan, melainkan bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya selama 20 tahun atau lebih secara turun-temurun.<sup>175</sup>

Dalam menilai kebenaran alat-alat bukti sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 24, dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan



---

Pasal 24 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.  
Pasal 24 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

oleh Panitia Ajudikasi. Hasil penelitian tersebut dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh menteri. Demikian Pasal 25 dan lebih lanjut diatur dalam Pasal 62 Peraturan Menteri No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Surat keterangan/Perjanjian jual beli di hadapan kepala desa termasuk dalam salah satu bukti hak lama yang merupakan tanah milik adat atau tanah rincik. Karena selain tanah rincik, tidak bisa diperjualbelikan. Oleh karena itu, surat keterangan yang dibuat di hadapan kepala desa tersebut bisa dijadikan sebagai salah satu alas hak dalam pendaftaran tanah, karena disaksikan oleh beberapa saksi yang bertanda tangan dalam surat keterangan tersebut yang diketahui oleh kepala desa. Oleh karena itu, jika pendaftaran secara sistematis, surat tersebut dapat diterima sebagai salah satu alat bukti pendaftaran karena dalam pendaftaran secara sistematis dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi. Pemerintah desa dan beberapa perangkat desa ikut terlibat sebagai Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tersebut. Sehingga bukti jual beli tersebut dapat dianggap cukup kadar kebenarannya.

Pengumuman data fisik dan data yuridis memiliki daftar isian yang dalam Pasal 63 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 disebut daftar data yuridis dan daftar fisik bidang tanah tersebut memuat data yuridis beserta peta bidang atau bidang



tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran yang memuat data fisik yang bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Jangka waktu pengumuman selama 30 hari. Pengumuman tersebut dilakukan di kantor Panitia Ajudikasi. Setelah berakhirnya masa pengumuman, maka dilakukan pengesahan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis.

### 3) Pembukuan Hak

Pembukuan hak dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar menurut PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tata cara pembukuan hak dan fungsinya diatur dalam Pasal 29 dalam pendaftaran secara sistematis diatur lebih lanjut dalam Pasal 67 dan 68 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Pelaksanaan pembukuan diatur dalam Pasal 30 atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan tersebut di atas bidang tanah yang data fisik dan yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah



untuk bidang tanah yang data fisik atau yuridisnya belum lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap. Sedangkan untuk bidang tanah yang data yuridis dan atau fisiknya disengketakan tapi tidak diajukan ke pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Panitia Ajudikasi secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari.

Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan, tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan. Untuk bidang tanah yang data fisik dan yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.<sup>176</sup>



#### 4) Penerbitan Sertipikat (pasal 31 dan 32)

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>177</sup> Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang.

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat, ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

#### 5) Penyajian data fisik dan yuridis

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Sifat keterbukaan data tersebut untuk umum ditentukan dalam Pasal 34 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis ditentukan lebih rinci pada Pasal 187 sampai dengan Pasal 192 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997



Op.Cit., Urip Santos, hlm. 149

tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

6) Penyimpanan daftar umum dan dokumen (Pasal 35)

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di kantor pertanahan atau di tempat lain yang ditetapkan menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum. Secara bertahap, data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.

Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik dan mikrofilm tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah secara sporadik maupun sistematis, memiliki tujuan pendaftaran tanah yang sama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997. Tapi dari segi pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis lebih membantu masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya karena dianggap lebih murah dan mudah dibandingkan dengan pendaftaran secara sporadik. Kemudahan dalam hal ini, baik cara maupun syaratnya lebih mudah dipenuhi oleh masyarakat. Seperti dijelaskan oleh bapak Ibrahim bahwa untuk

oikatan tanah milik harus didasari akta PPAT yang bagi  
kat khususnya di Kecamatan Kajuara cukup sulit untuk



didapatkan karena Camat sebagai PPAT sementara, sejak Camat sebelumnya tidak menjalankan fungsinya dalam pembuatan Akta Tanah, hanya sebatas mengetahui.<sup>178</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis, masyarakat tidak harus membuat Akta PPAT, cukup surat keterangan sebagai bukti kepemilikan yang ditandatangani kepala desa dan beberapa saksi. Untuk surat keterangan/perjanjian jual beli yang dibuat oleh kepala desa yang dijadikan warga sebagai salah satu bukti yuridis untuk pendaftaran tanah secara sistematis, memuat beberapa hal penting yaitu:

a. Identitas para pihak

Pihak yang dimaksud yaitu penjual dan pembeli. penjual yang selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dan pembeli yang selanjutnya disebut sebagai pihak kedua dalam surat keterangan/perjanjian jual beli yang dibuat tersebut.

Identitas pihak pertama dan pihak kedua tersebut memuat tentang nama, umur, pekerjaan serta alamat pembeli dan penjual. Oleh karena itu, dalam jual beli, fotokopi kartu tanda penduduk. penjual dan pembeli harus dilampirkan pada saat pembuatan surat keterangan jual beli tersebut.

b. Luas bidang tanah yang menjadi objek jual beli.

Dalam jual beli tanah, pembuatan surat keterangan penting untuk dilampirkannya SPPT/PBB yang membelikan rincian lokasi bidang tanah yang diperjualbelikan. Jika tanah yang diperjualbelikan

---

<sup>178</sup> Wawancara dengan Camat Kajuara/PPATS, A. Muh. Guntur, S.Ip., M.Si. Kantor Kajuara, tgl 21 Mei 2018

bukan merupakan bagian dari objek pajak, maka pemerintah desa setempat biasanya melakukan pengukuran terlebih dahulu untuk mengetahui luas bidang tanah yang bersangkutan.

c. Harga yang disepakati para pihak.

Harga dalam surat keterangan/perjanjian jual beli perlu untuk dicantumkan untuk memberikan jaminan kepada pihak kedua bahwa memang benar beliau memperoleh bidang tanah tersebut melalui jual beli dengan adanya harga yang tercantum dalam surat keterangan. Selain itu, harga yang dicantumkan dalam surat keterangan tersebut bisa menjadi salah satu dasar perhitungan untuk penarikan retribusi sebagai salah satu sumber pendapatan desa. Berdasarkan hasil penelitian Penulis, retribusi yang dikenakan oleh pemerintah desa di Kecamatan Kajuara sebesar 5 % dari harga jual bidang tanah tersebut.

d. Lokasi

Untuk menerangkan RT/RW, dusun, desa, dan kecamatan letak bidang tanah yang hendak dijual tersebut. Sehingga memberikan gambaran kepada pihak-pihak yang berkepentingan jika kelak membutuhkan penggambaran lokasi yang telah menjadi objek jual beli.

e. Batas

Batas yang dimaksud dalam hal ini ,yaitu bidang-bidang tanah yang berbatasan dengan tanah yang menjadi objek jual beli. Seperti batas sebelah utara, timur, selatan, dan barat. Jadi, dengan



adanya batas-batas tersebut, maka semua pihak yang memiliki lahan berbatasan dengan tanah yang menjadi objek jual beli, sebisa mungkin disampaikan kepada pihak-pihak tersebut bahwa tanah-tanah tersebut telah dijual. Karena jika dikemudian hari terjadi perbuatan hukum atau peristiwa hukum pada pada bidang tanah yang berbatasan dengan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, maka sebisa mungkin pembeli/pemilik tanah yang baru juga diberitahukan. Artinya setiap bidang tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut memiliki kepentingan.

f. Tanda tangan

Yang bertanda tangan dalam surat keterangan/perjanjian jual beli tersebut ada beberapa pihak yaitu:

1. Pihak penjual (pihak pertama)
2. Pihak pembeli (pihak kedua)
3. Saksi minimal dua orang.
4. Kepala Desa

Berdasarkan isi dari surat keterangan/perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan kepala desa tersebut, menurut Penulis jelas dan kongkrit sebagaimana salah satu syarat sahnya jual beli dalam hukum adat adalah kongkrit. Dilihat dari detail data yang diperlukan dalam pembuatan surat keterangan ini, maka syarat kongkrit ini tidak bisa terpenuhi jika tidak memenuhi syarat kontan dan terang yang telah dijelaskan sebelumnya.

rena itu, surat keterangan/perjanjian jual beli ini dapat dijadikan



sebagai salah satu bukti yuridis dalam pendaftaran tanah, meskipun hanya untuk pendaftaran secara sistematis.

Proses pengurusan pendaftaran tanah secara sistematis termasuk mudah karena pemohon tidak harus ke Kantor BPN, hanya ke kantor desa untuk melengkapi persyaratan yang diperlukan oleh Panitia Ajudikasi. Biaya yang harus dikeluarkan pemilik tanah dalam pensertipikatan tanah secara sistematis sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perbidang tanah, dibandingkan dengan pensertipikatan secara sporadik warga yang ingin memohonkan pendaftaran hak atas tanahnya, harus mempersiapkan uang sesuai luas bidang tanah yang hendak didaftarkan. Menurut pengakuan salah satu warga, biaya yang begitu besar diperlukan karena banyak proses dan pemberkasan yang harus dilalui dalam pendaftaran secara sporadik tersebut termasuk pembuatan akta pada Notaris, kemudian pengurusan selanjutnya dilakukan oleh Notaris yang bersangkutan sampai pendaftarannya.<sup>179</sup>

Selain mudah dan murah, pendaftaran secara sistematis membuat masyarakat juga lebih paham mengapa harus mensertipikatkan tanahnya, karena jika ada proses yang kurang dipahami oleh masyarakat bisa langsung bertanya kepada Panitia Ajudikasi. Program pendaftaran tanah secara sistematis, memang dirancang untuk memberikan pelayanan yang lebih murah, lebih cepat, dan lebih sederhana dibandingkan program pendaftaran tanah secara sporadik karena program pensertipikatan tanah

sistematis bertujuan untuk meningkatkan kepastian kepemilikan

---

Wawancara dengan pendaftar sertifikat secara Sporadik, Muh. Tahir, di dusun Kawerang, Desa Abbumpungeng, tgl 25 Mei 2018,

tanah, mengurangi konflik tanah, mendorong efisiensi pasar tanah, memudahkan akses kredit, dan tata guna tanah yang berkelanjutan.<sup>180</sup> Selain itu proses dari pendaftaran tanah secara sistematis lebih transparan karena masyarakat yang mengurus langsung pensertipikatan tanahnya dan langsung menyaksikan proses-prosenya.

Berbeda dengan pensertipikatan secara sporadik yang cukup sulit bagi masyarakat sehingga banyak yang menggunakan jasa pengurusan. Sehingga detail rincian biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon tidak diketahui pasti. Akan tetapi pensertipikatan secara sistematis tidak setiap saat bisa dilakukan karena merupakan program dari pemerintah yang didasarkan oleh suatu rencana kerja dan wilayah-wilayahnya pun ditentukan oleh menteri. Berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik yang bisa mohonkan kapan saja.

Pendaftaran hak atas tanah yang jual belinya dilakukan di hadapan kepala desa hanya bisa didaftarkan secara sistematis. Panitia Ajudikasi memungkinkan dilakukan pendaftaran hak, atas yang jual belinya dilakukan di hadapan kepala desa selama pemohon dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah benar milik pemohon dengan melampirkan surat keterangan/perjanjian jual beli dan SPPT. Hal ini dikarenakan Panitia Ajudikasi yang terlibat dalam pengukuran adalah pemerintah desa setempat dan jajarannya yang dianggap tahu tentang selak beluk dari tanah yang akan disertipikatkan di desa bersangkutan. Jadi, pihak



pertanahan hanya langsung melakukan pengukuran karena sebelumnya telah diberikan tanda oleh anggota panitia adjudikasi dari desa setempat.

Dengan dimungkinkannya dilakukan pendaftaran untuk tanah yang jual belinya hanya dilakukan di hadapan kepala desa, maka Masyarakat mendapatkan kemudahan mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya. kepastian hukum menurut Gustav Radbruch memenuhi 4 hal mendasar yang berhubungan dengan kepastian hukum yaitu:<sup>181</sup>

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan
2. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan
3. bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan kepala desa tersebut berdasarkan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tersirat dimungkinkan dilakukan pendaftaran sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 37 PP tersebut bahwa dalam keadaan tertentu dapat dilakukan suatu pendaftaran tanah yang peralihannya tidak dibuktikan dengan akta PPAT, selama kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan.



---

Jaka Mulyata, Keadilan, Kepatian, dan Akibat Hukum Putuan Mahkamah Republik Indonesia Nomor: 100/PUU-X/2012 tentang Judicial Review Paal 96 ndang Nomor: 13 Tahun 2003 tentang Ketenaga Kerjaan, Surakarta: Program Ilmu Hukum Fakultas Hukum Univeritas Sebelas Maret, 2015, hlm. 28.

Keadaan tertentu yang dimaksud dalam hal ini menurut bapak Ibrahim, sebagaimana dengan yang dimaksud pada ayat 2 Pasal 37 yaitu ditentukan oleh menteri. Ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam hal ini tidak saja yang dijelaskan dalam penjelasan Pasal 37 ayat (2) tapi untuk suatu keadaan-keadaan yang lain tidak menutup kemungkinan, dimungkinkannya dilakukan suatu pendaftaran tanpa adanya akta PPAT sebagaimana yang disyaratkan. Oleh karena itu, bukti jual-beli yang dibuat di hadapan kepala desa, bisa dijadikan dasar dalam pendaftaran tanah, selama dianggap cukup oleh pertanahan.

Ketegasan mengenai penggunaan akta di bawah tangan dalam hal ini perjanjian jual beli untuk pendaftaran pertama kali dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 76 Keputusan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997 ayat 1 huruf (g) yang menyebutkan mengenai akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda-tangan kesaksian oleh kepala adat/kepala desa/kelurahan. Selain itu, dalam ayat (2) Pasal 76 ini juga dijelaskan bahwa apabila kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal

horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik bidang tanah tersebut.



Dengan demikian, perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan kepala desa dengan ditandatangani oleh kedua belah pihak, serta saksi dari masing-masing pihak dan diketahui oleh kepala desa, termasuk salah satu alat pembuktian yang dapat dianggap cukup oleh pertanahan untuk didaftarkan. Menurut Andi Muh. Ridha Kadir, Kepala Desa Abbumpungeng,<sup>182</sup>

jika pendaftaran tanah dalam program PTSL meski masyarakat memiliki bukti jual-beli yang dibuat oleh para pihak, dalam beberapa bidang tanah harus disertai dengan surat keterangan yang dibuat oleh kepala desa yang menyatakan bahwa benar yang bersangkutan yang mengajukan pendaftaran tanah adalah orang yang berhak atas tanah tersebut.

Berdasarkan kepastian hukum menurut Gustav Radbruch yang menjelaskan bahwa kepastian itu harus positif yang didasarkan dengan undang-undang, maka jelaslah bahwa pendaftaran tanah ini sesuai dengan perundang-undangan, yaitu berdasarkan pada Undang-undang No. 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana dijelaskan di awal bahwa secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operational mampu mendukung pelaksanaannya. Kehadiran PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan perangkat



Wawancara dengan kepala Desa Abbumpungeng, A. Muh. Ridha Kadir, di dusun Kawerang Desa Abbumpungeng, tgl. 25 Mei 2018.

perundang-undangan yang mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA.

Selain itu kepastian hukum didasarkan pada fakta dalam pendaftaran tanah ini, dalam Pasal 5 UUPA, Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat. Hal ini sesuai dengan kenyataan yang terjadi di lapangan, terdapat banyak jual-beli yang dilakukan oleh masyarakat berdasarkan kebiasaan-kebiasaan yang telah hidup di lingkungan masyarakat, seperti jual-beli yang hanya dilakukan di hadapan kepala desa dan dalam pendaftaran tanah perjanjian tersebut diberikan peluang oleh pertanahan untuk dilakukan pendaftaran karena dalam kenyataan di lapangan masih banyak masyarakat yang meyakini bahwa perjanjian jual beli yang dibuat oleh kepala desa merupakan salah satu bukti yang memberikan kepastian hukum bagi dirinya untuk memberikan kepastian bahwa dialah yang memiliki hak atas tanah tersebut. Karena dengan adanya bukti jual beli yang dibuat oleh kepala desa, disertai dengan tanda tangan saksi, maka berdasarkan kebiasaan yang berlaku di Kecamatan Kajuara, secara sah tanah tersebut telah beralih dari pemilik sebelumnya kepada pembeli.

Dilakukannya pendaftaran atas tanah yang jual belinya hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa telah memberikan suatu kejelasan kepada masyarakat bahwa tanah yang telah dibelinya tersebut benar adalah milik yang bersangkutan sehingga masyarakat memiliki kekuatan hukum yang kuat, karena sertifikat yang dipegang oleh masyarakat yang

pendaftarkan tanahnya bisa menjadi salah satu bukti yang kuat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemiliknya.



Dari segi pembuktian sebagaimana dijelaskan oleh Sudikno Mertokusumo bahwa pembuktian dalam arti logis, berarti memberikan kepastian yang bersifat mutlak karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan.<sup>183</sup> Sertipikat yang merupakan bukti terkuat dan terpenuh sebagai alas hak atas tanah memberikan jaminan kepada pemegangnya bahwa memang benar nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut adalah pemilik dari sertipikat tersebut. Sehingga jika terjadi sebuah sengketa atau klaim dari pihak lain yang mengakui bahwa memiliki bukti yang kuat, maka pihak tersebut yang harus melakukan pembuktian bahwa dirinyalah yang lebih berhak atas tanah bersangkutan.

Dalam pembuktian konvensional, sertipikat merupakan pembuktian dalam arti yuridis, dimana memberi dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara, guna memberi kepastian hukum tentang kebenaran peristiwa yang diajukan. Kebenaran peristiwa yang dimaksud dalam hal sertipikat adalah kebenaran bahwa benar telah dilakukannya pendaftaran atas tanah tersebut dengan memenuhi syarat-syarat dalam pendaftarannya sehingga sertipikat tersebut dapat diterbitkan.

Berdasarkan data yang Penulis dapatkan di lapangan, dari semua responden menjelaskan bahwa jual beli yang dilakukan di daerahnya memang hanya berdasarkan kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat setempat. Oleh karena itu, menurut Camat Kajuara, warga yang an jual beli tidak merasa membutuhkan akta otentik dari PPAT.

log.Cit., Sudikno Mertokusumo, hlm. 127

Cukup dengan adanya akta di bawah tangan yang dibuat oleh kepala desa, para pihak sudah merasa aman dan peralihan hak tersebut tidak melanggar hukum. Atas dasar kebiasaan tersebut sehingga Panitia Ajudikasi dalam penilaian bukti yuridis, memungkinkan surat keterangan tersebut menjadi dasar untuk pendaftaran tanah.

### **C. Kendala yang dihadapi dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Jual Belinya dilakukan di hadapan Kepala Desa.**

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum meliputi kepastian hak yang terdaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Akan tetapi dalam proses pendaftaran tanah, terdapat banyak kendala. Baik kendala yang dihadapi oleh pihak BPN, maupun yang dihadapi oleh masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah. Kendala-kendala yang dihadapi tersebut berbeda setiap daerah, termasuk kendala pendaftaran tanah yang saat ini dihadapi di Kecamatan Kajuara.

#### **1. Kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Kabupaten Bone**

Kendala yang dihadapi di Kecamatan Kajuara salah satunya yaitu kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah sehingga banyak yang tidak peduli terhadap pendaftaran tanah. Menurut Kepala Desa Abbumpungeng, rata-rata warganya tahu adanya pendaftaran tanah yang diterbitkan dalam bentuk sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi tidak peduli karena tidak paham akan fungsi dan tujuan dari sertifikat. Lebih lanjut beliau menjelaskan sertifikat tanah bagi sebagian besar masyarakat hanya untuk



anggunan jika memerlukan dana.<sup>184</sup> berdasarkan data yang Penulis temukan, dari sembilan warga yang Penulis wawancarai, semuanya mengetahui tentang adanya sertipikat. Begitu juga dengan sembilan kepala dusun yang Penulis wawancarai semuanya mengetahui adanya sertipikat, sehingga berdasarkan data tersebut maka Penulis berkesimpulan bahwa semua warga mengetahui adanya sertipikat.

Sejalan dengan apa yang disampaikan oleh Kepala Desa Abbumpungeng, A. Wahidah, Lurah Awang Tangka pemilik tanah di wilayah Desa Abbumpungeng, memaparkan bahwa menurut beliau jika sebidang tanah telah dibeli dan dibuatkan surat keterangan jual beli di hadapan kepala desa serta disaksikan oleh beberapa saksi, maka pemilik tanah yang baru tidak harus merasa khawatir apakah tanah tersebut didaftar atau tidak yang penting masyarakat tahu bahwa tanah tersebut telah beralih dan dibeli berdasarkan kebiasaan yang berkembang di masyarakat yang penting ada kepala desa, saksi, dan dibuktikan dengan surat keterangan.<sup>185</sup> Jadi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap lingkungannya, utamanya kepada kepala desa. Sehingga jika suatu jual beli telah dilakukan sesuai dengan kebiasaan yang berlaku di masyarakat, maka pihak-pihak yang telah melakukan jual beli tersebut tidak lagi merasa perlu untuk mendaftarkan haknya. Tingkat kepercayaan ini Penulis lihat dari semua data jual beli yang terjadi pada tahun 2017, di Awang Tangka sebanyak 14 jual beli, Bulu Tanah 11 jual beli, dan 4 di



---

Wawancara dengan kepala desa Abbumpungeng, A. Muh. Ridha Kadir, S.sos, dusun kawerrang desa Abbumpungeng, tgl 25 mei 2018.  
Wawancara dengan Lurah Awang Tangka, A. Wahidah, Kantor Kelurahan ngka, tgl. 21 mei 2018.

Desa Abbumpungeng. Dari semua data yang Penulis temukan menurut pengakuan kepala desa dan lurah setempat tidak ada yang bermasalah, ataupun mempersoalkan jual beli tersebut. Oleh karena itu, di Kecamatan Kajuara, jarang dilakukan pendaftaran bidang tanah secara sporadik.

Menurut Fatmawati, warga Desa Bulu Tanah yang telah membeli beberapa bidang tanah, selama ini beliau membeli beberapa bidang tanah dan tidak mendaftarkannya. Menurutny ada beberapa faktor yang menyebabkan beliau tidak mendaftarkan tanah yang telah dibelinya. Pertama, beliau tidak merasa membutuhkan untuk mendaftarkan tanah tersebut karena tidak dalam kondisi ingin menjadikan tanah tersebut sebagai anggunan. Menurut beliau, salah satu fungsi dari sertipikat adalah memberikan kemudahan untuk mendapatkan pinjaman di bank. Kedua, selama warga setempat utamanya pemilik lahan yang berbatasan dengan tanahnya mengetahui bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh beliau, tidak akan ada pihak yang berani mengakui tanah tersebut. Ketiga, beliau memang tidak mengetahui cara mendaftarkan tanah yang telah dibelinya tersebut. Lebih lanjut beliau memaparkan bahwa adapun beberapa bidang tanah yang beliau miliki baru didaftarkan pada saat ada program PTSL dari pemerintah.<sup>186</sup> Kurangnya pemahaman dari masyarakat ini dipicu oleh tingginya tingkat kepercayaan pada hukum adat yang berkembang di lingkungan masyarakat. Selama tanah tersebut berada dalam penguasaannya dan warga masyarakat serta pejabat pemerintah desa

tidak perlu ada suatu alat bukti seperti sertipikat. Kurangnya

---

Wawancara dengan warga Desa Bulu Tanah, Fatmawati, Dikediaman Dusun  
, Desa Bulu Tanah, tgl. 25 Mei 2018.

pemahaman yang dimiliki oleh masyarakat ini, menurut bapak Ibrahim menjadi salah satu kendala yang cukup sulit untuk diperbaiki. Oleh karena itu masyarakat perlu diberikan pemahaman-pemahaman tentang pentingnya sertipikat tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan yang terjadi di Kecamatan Kajuara atas inisiatif dari masyarakat setempat, sangat jarang terjadi. Berdasarkan data dari pertanahan dari tahun 2016 sampai 2017, pendaftaran tanah di Kecamatan Kajuara pada tahun 2016 hanya ada 24 bidang tanah yang didaftarkan, sedangkan pada tahun 2017 hanya ada 17 bidang tanah yang didaftarkan. Sedangkan berdasarkan data dari pertanahan dan kantor kecamatan, dari 124,13 KM2 luas wilayah Kecamatan Kajuara, baru 23.907.325 m2 yang terdaftar sebagai hak milik dengan jumlah hak milik sebanyak 8.599. Sedangkan yang terdaftar sebagai Hak Guna Bangunan seluas 49.849 m2 dengan jumlah hak 159. dan Hak Pakai seluas 208.772 m2 dengan banyak Hak Pakai 49 bidang. Berdasarkan data tersebut, sangat jelas masih sangat sedikit bidang tanah yang terdaftar dibandingkan dengan luas wilayah Kecamatan Kajuara secara keseluruhan yang sebagian besar merupakan wilayah daratan.

Di Kelurahan Awang Tangka selama tahun 2016 sampai 2017 tidak pernah terjadi pendaftaran secara sporadik, begitu juga dengan Desa Abbumpungeng. Sedangkan di Desa Bulu Tanah, hanya ada 1 orang di

2017 yang mendaftarkan tanahnya dengan inisiatif sendiri.

kan selama kepala desa saat ini menjabat dari tahun 2014, baru



ada 3 bidang tanah yang didaftarkan. Di Desa Abbumpungeng, memang tidak pernah terjadi pendaftaran tanah atas dasar inisiatif dari warganya selama kepala desa saat ini menjabat.<sup>187</sup> Dari ketiga daerah tersebut dapat dilihat begitu rendahnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Adapun warga yang mendaftarkan tanahnya adalah orang-orang yang merasa butuh dan/atau paham akan pentingnya sertifikat tanah sebagai alas hak yang sah, seperti A. Abdi yang mengurus sertifikat tanah untuk tanah yang baru saja dibelinya karena merasa sertifikat merupakan alat bukti yang sah dan terkuat untuk tanah. Selain itu dia tidak perlu lagi merasa khawatir akan ada yang mengklaim tanahnya karena selain melakukan jual beli sebagaimana kebiasaan di Kelurahan Awang Tangka yaitu dengan melakukan jual beli yang dibuktikan dengan surat keterangan jual-beli yang diketahui oleh kepala desa, beliau juga sudah mendaftarkan tanahnya. Lebih lanjut selain agar merasa aman dengan adanya sertifikat jika suatu waktu membutuhkan dana, sertifikat dijadikan jaminan di bank.<sup>188</sup>

Tidak semua warga mensertipikatkan tanahnya karena memang paham akan pentingnya suatu sertifikat sebagai alat bukti yang sah atas tanah. Menurut Lurah Awang Tangka, beberapa warga berinisiatif mendaftarkan tanahnya karena merasa butuh untuk dijadikan anggunan di bank.<sup>189</sup> Oleh karena itu, dari sembilan warga yang Penulis wawancarai hanya ada empat warga yang sudah mendaftarkan tanahnya dengan



Wawancara dengan pemerintah desa/lurah setempat.

Wawancara dengan Pembeli Tanah di Kelurahan Awang Tangka, A. Abdi. msat Bonto Bolaeng, tgl 23 mei 2018

Wawancara dengan lurah Awang Tangka, A. Nurwahidah, kantor Kelurahan ngka, tgl 21 Mei 2018

inisatif sendiri. Dari empat orang tersebut dua diantaranya mendaftarkan karena membutuhkan dana dan dua diantaranya mendaftarkan karena memang menyadari pentingnya suatu sertipikat sebagai untuk kepastian hukum.

Pensertipikatan secara sistematis banyak diikuti oleh masyarakat Kecamatan Kajuara, tetapi tetap menemui banyak kendala. Seperti pendaftaran tanah secara sistematis pertama pada tahun 1990-an dan program pendaftaran tanah secara sistematis yang kedua di Kecamatan Kajuara yaitu Pensertipikatan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2018. Dalam pensertipikatan secara sistematis ini, banyak warga yang mengikuti pensertipikatan tersebut karena syarat yang dibutuhkan mudah. Khususnya untuk tanah-tanah yang diperoleh melalui jual beli yang hanya dilakukan di hadapan kepala desa juga bisa didaftarkan dengan melampirkan surat perjanjian jual beli tersebut, serta melampirkan syarat-syarat lain yang diperlukan seperti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga.

Meski syarat yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) ini cukup mudah, tetapi menurut Sekretaris Bulu Tanah, masih terdapat warga yang enggan mensertipikatkan tanahnya dengan alasan bahwa tanah tersebut sudah jelas tanahnya dan masyarakat setempat tahu bahwa tanah tersebut adalah tanahnya, jadi tidak perlu

katkan. Orang-orang di daerah tersebut sudah mengetahui dan ui bahwa tanah tersebut milik yang bersangkutan sehingga tidak



akan ada yang berani mengklaimnya. Lebih lanjut dijelaskan bahwa tanah yang disertipikatkan itu hanya untuk tanah-tanah yang dikhawatirkan dikemudian hari akan ada yang mengklaim atau mengakui sebagai tanah miliknya.<sup>190</sup>

Terjadi kesalahan pemahaman di masyarakat tentang pensertipikatan tanah karena kurangnya pemahaman masyarakat tentang sertifikat tanah. Sedangkan jika diadakan suatu sosialisasi dari Kantor Pertanahan tentang pendaftaran tanah warga yang ikut sangat sedikit. Menurut Bapak Ibrahim,<sup>191</sup> jika diadakan sosialisasi 50 bidang, paling hanya 20 warga yang datang. Jadi, bagaimana masyarakat bisa paham. Sedangkan pihak pertanahan juga tidak bisa memaksa masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya. Menurut beliau, BPN tidak bisa bekerja sendiri, harus ada bantuan dari pihak-pihak lain seperti kepala desa untuk membantu mensosialisasikan pentingnya pendaftaran tanah kepada masyarakat. Sembilan warga yang Penulis wawancarai semuanya mengetahui akan adanya sertifikat dan semuanya menganggap bahwa keuntungan adanya sertifikat, bisa menjadi anggunan, hanya dua diantaranya yang memang mendaftarkan tanahnya karena tau akan fungsi utama dari sertifikat untuk kepastian hukum. olehnya itu, hanya orang tertentu saja yang mensertipikatkan tanahnya, seperti pengusaha.

Berdasarkan PP 24 Tahun 1997, dijelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan



---

Wawancara dengan sekretari desa Bulu Tanah. Fatmawati, Kediaman dusun Desa Bulu Tanah, tgl 25 Mei 2018  
Wawancara dengan Kepala Seksi Hubungan Hukum BPN Kab. Bone, Ibrahim, N Watampone, tgl 30 Mei 2018

perlindungan, penyediaan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan untuk terselenggaranya tertib administrasi.<sup>192</sup> Jadi jika masyarakat mendaftarkan tanahnya, sebenarnya mereka telah membantu dirinya sendiri dan pemerintah karena kepastian hukum dan perlindungan yang didapatkan dari pendaftaran itu bisa membantunya untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dengan demikian, pihak-pihak lain juga dapat memastikan dengan mudah siapa pemilik atas suatu bidang tanah.

## 2. Kendala yang dihadapi Masyarakat

Kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah yang diperoleh melalui jual beli di hadapan kepala desa berbeda-beda, tergantung jenis pendaftaran tanahnya. Pendaftaran tanah dibagi menjadi dua, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pendaftaran tanah untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran untuk pemeliharaan data pertanahan di wilayah Kecamatan Kajuara tidak bisa dilakukan jika hanya didasari dengan akta di bawah tangan berupa surat Keterangan/Perjanjian jual beli di hadapan kepala desa. Meski dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud pada Pasal 37 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memungkinkan dilakukannya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan akta di bawah tangan atau akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Selama Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya

tidak cukup untuk didaftarkan. Tetapi menurut Ibrahim, Kepala Seksi

Pasal 3 PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.



Hubungan Hukum, Kecamatan Kajuara tidak termasuk dalam keadaan tertentu sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut.

Ketentuan yang terdapat pada Pasal 37 ayat 1 dapat dikecualikan hanya untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara. Sedangkan di Kecamatan Kajuara, ada PPAT Sementara. Oleh karena itu, sampai saat ini untuk setiap bentuk pemeliharaan data pertanahan, tetap harus melalui PPAT.<sup>193</sup>

Dengan demikian, Surat keterangan/perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan kepala desa untuk pendaftaran pemeliharaan data pertanahan tidak dapat dilakukan. Sehingga ini menjadi suatu kendala untuk masyarakat di wilayah Kecamatan Kajuara yang sudah memiliki kebiasaan melakukan jual beli di hadapan kepala desa dengan dibuktikan dengan surat keterangan/ perjanjian jual beli.

Pendaftaran Tanah pertama kali dapat dilakukan secara sporadik dan secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa secara individual atau massal. Pendaftaran secara sporadik dilakukan atas dasar inisiatif dari pemohon.

Pendaftaran secara sporadik menurut Abdul Rahim, Kepala Dusun Paja Lele, cukup sulit dilakukan oleh masyarakat karena banyak masyarakat yang tidak mengetahui cara mengurus sertifikat tersebut.

itu, jarak antara Kecamatan Kajuara dengan Kantor BPN

Wawancara dengan Kepala Seksi Hubungan Hukum BPN Kab. Bone, Ibrahim, N Watampone, tgl 30 Mei 2018



Kabupaten Bone, cukup jauh dan memerlukan biaya yang cukup mahal karena harus membuat akta sebelum diajukan pendaftaran di pertanahan. Dulu jika tidak dibuatkan akta tanah tetap bisa didaftarkan dengan melampirkan rincik. Tapi karena sekarang rincik tidak lagi digunakan, jadi harus ada akta.<sup>194</sup> Dari Sembilan warga yang Penulis wawancarai hanya satu diantaranya yang mengetahui cara mendaftarkan tanah, yaitu Tahir dari desa Abbumpungeng, beliau merupakan mantan kepala desa Abbumpungeng, oleh karena itu ada 4 bidang tanahnya sempat beliau urus sendiri pendaftarannya pada saat menjabat sebagai kepala desa. Tapi berdasarkan sebagaimana dijelaskan sebelumnya oleh kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, Kabupaten Bone bahwa tetap bisa dilakukan pendaftaran tanah dengan melampirkan alas bukti hak berupa rincik. Berdasarkan fakta di lapangan, rincik sebagai salah satu alas hak yang diserahkan kepada pihak kedua(pembeli) jika terjadi transaksi jual beli, ternyata tidak diserahkan. Sehingga dari semua responden yang telah membeli tanah hanya berdasarkan pada surat keterangan/perjanjian jual-beli.

Andi Abdi pemilik tanah di Kelurahan Awang Tangka yang sudah mendaftarkan tanahnya mengakui pendaftaran tanah atas dasar inisiatif sendiri cukup merepotkan bagi beliau. Hal ini dikarenakan pemohon harus ke Kantor BPN kabupaten, Sedangkan jarak antara BPN kabupaten dan Kecamatan Kajuara cukup jauh. Sehingga untuk orang yang sibuk

beliau cukup kesusahan karena harus meluangkan full waktunya

---

Wawancara dengan Abdul Rahim Kepala Dusun Pajalele Kelurahan Awang  
gl 21 Mei 2018



seharian hanya untuk mengurus Sertipikat. Di samping itu, lebih lanjut beliau menjelaskan bahwa berkas pendaftaran jika sudah diajukan tidak langsung selesai hari itu juga sehingga jika orang yang memiliki pekerjaan kantoran, harus meluangkan lagi waktu untuk mengecek dan/atau mengambil sertipikat yang telah diajukan sebelumnya. Olehnya itu, dalam pengurusan pendaftaran tanah, beliau mempercayakan kepada orang lain. Sehingga dia hanya menyiapkan berkas pendaftaran seperti surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh kepala desa, kartu tanda penduduk, dan kartu keluarga. Semuanya pengurusan selanjutnya dipercayakan kepada pihak lain, beliau hanya tanda tangan beberapa berkas yang dibutuhkan oleh pertanahan dan membayar sejumlah uang sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah).<sup>195</sup>

Nasir, salah seorang warga Desa Abbumpungeng yang memiliki beberapa bidang tanah yang diperoleh melalui jual beli, memaparkan bahwa beliau bukan tidak mau mendaftarkan tanah yang telah dibelinya tersebut, tetapi untuk mendaftarkan tanahnya beliau harus ke kantor pertanahan dan tidak mengetahui letak tempat tersebut dan bagaimana prosedur pendaftaran tanah. Lebih lanjut dijelaskan bahwa pengurusan sertipikat tanah bisa melalui pihak ketiga, tetapi membutuhkan biaya yang cukup besar. Oleh karena itu, beliau baru mendaftarkan tanahnya pada saat ada pendaftaran secara sistematis.<sup>196</sup>

Pendaftaran tanah secara sporadik bisa dilakukan dengan

nakan akta di bawah tangan berupa surat keterangan/perjanjian

Wawancara dengan Pembeli Tanah di Kelurahan Awang Tangka, Andi Abdi, di  
ja beliau, Kantor Samsat Bontobolaeng, Dea Buareng, tgl 23 mei 2018.

Wawancara dengan Nasir pemilik Tanah Desa Abbumpungeng, tgl 25 Mei 2018



jual beli yang dibuat oleh kepala desa, namun ada beberapa kendala yang dihadapi masyarakat dalam pendaftarannya. Secara umum ada beberapa kendala yang dihadapi dalam pensertipikatan tanah secara sporadik yaitu:

a. Kurangnya pengetahuan tentang pendaftaran tanah.

Pengetahuan seputar pendaftaran tanah ini dapat berupa lokasi, syarat serta tata cara pendaftaran tanah.

b. Jarak dan waktu

Jarak antara Kecamatan Kajuara dengan Kantor BPN kabupaten cukup jauh yaitu 75 km dan membutuhkan waktu tempuh sedikitnya 1,5 jam. Pendaftaran tanah tidak langsung selesai dalam satu kali pengurusan. Tetapi dibutuhkan waktu tunggu yang cukup lama sehingga pemohon harus meluangkan waktu beberapa kali hanya untuk mengurus sertipikat.

c. Biaya

Biaya yang diperlukan untuk pengukuran dan pendaftaran tanah didasarkan pada PP No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Biaya yang dibutuhkan untuk Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b angka 1. Dihitung berdasarkan rumus ,yaitu

a. Luas tanah sampai dengan 10 hektar

$$T_u = \left( \frac{L}{500} \times HSBKu \right) + \text{Rp. 100.000,00}$$

Luas tanah lebih dari 10 hektar sampai dengan 1.000 hektar



$$Tu = \left( \frac{L}{500} \times \text{HSBKu} \right) + \text{Rp. } 14.000.000,00$$

c. Luas Tanah lebih dari 1.000 hektar

$$Tu = \left( \frac{L}{500} \times \text{HSBKu} \right) + \text{Rp. } 134.000.000,00$$

Keterangan :

Tu adalah Tarif pelayanan pengukuran dan pemetaan Bidang Tanah  
Dalam Rangka Penetapan Batas

L adalah luas tanah yang dimohon dalam satuan luas meter persegi  
(m<sup>2</sup>)

HSBKu adalah harga biaya khusus kegiatan pengukuran yang  
berlaku untuk tahun berkenaan untuk komponen belanja bahan dan  
honor yang terkait dengan keluaran (*output*) kegiatan.

Jika didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan No. 132  
/PMK.02/2010 tentang Indeks dalam rangka Perhitungan Penetapan  
Tarif Pelayanan PNBK pada Badan Pertanah Nasional, ditetapkan  
bahwa HSBKu Sulawesi Selatan Rp19.500,00 untuk tanah pertanian  
dan Rp39.000,00 untuk tanah Non Pertanian.

Jadi jika diketahui luas tanahnya 1.000 m<sup>2</sup> dan merupakan  
tanah pertanian, maka biaya pengukuran yang dibutuhkan yaitu:

$$\begin{aligned} Tu &= \left( \frac{1.000}{500} \times \text{Rp. } 19.500 \right) + \text{Rp. } 100.000,00 \\ &= \text{Rp. } 39.000,00 + 100.000, \\ &= \text{Rp. } 139.000,00 \end{aligned}$$

Jadi tarif pengukuran sebesar Rp139.000,00



Untuk biaya pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan pada Pasal 16 ayat (1) disebutkan bahwa untuk pendaftaran pertama kali itu dihitung berdasarkan rumus  $T = (2\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. 100.000,00}$ .

Jadi jika berdasarkan nilai pasar per persegi ( $\text{m}^2$ ) adalah Rp. 100.000,00. Luas tanah 1.000  $\text{m}^2$ , jadi nilai tanah terhitung menjadi:

$$\text{Rp. 100.000,00} \times 1000 = \text{Rp. 100.000.000,00}$$

$$T = 2\% \times \text{Rp. 100.000.000,00} + 100.000,00$$

$$= \text{Rp. 2.000.000,00} + 100.000,00$$

$$= \text{Rp. 2.100.000,00}$$

Jadi jika dilihat dari perkiraan harga pendaftaran tersebut di atas, maka nilai pendaftaran tanah secara sporadik memang cukup mahal.

Untuk tanah seluas 1000  $\text{m}^2$  dengan harga pasaran Rp100.000,00/ $\text{m}^2$  dibutuhkan biaya untuk pengukuran dan pendaftaran sebesar Rp2.239.000,00. Dibandingkan dengan biaya untuk pendaftaran tanah secara sistematis seperti program PTSL yang dilaksanakan di wilayah Kecamatan Kajuara, untuk biaya semua biaya pendaftaran termasuk pengukuran dan penetapan batas warga hanya cukup membayar sebesar Rp. 250.000 rupiah.

Pendaftaran tanah yang bersertipikat memiliki kendala yang jauh lebih rumit dibandingkan tanah-tanah yang belum bersertipikat/belum terdaftar. Karena akta di bawah tangan yang berupa surat keterangan/perjanjian jual beli yang diketahui oleh kepala desa tidak bisa

sebagai dasar untuk pendaftaran. Karena semua jenisnya untuk tanah di wilayah Kabupaten Bone harus dibuatkan



akta otentik yang dibuat oleh pihak berwenang, yaitu PPAT. Sedangkan di Kecamatan Kajuara, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa PPAT Kecamatan Kajuara sejak camat sebelumnya tidak pernah membuat akta tanah. Sehingga warga yang ingin membuat akta harus ke PPAT yang ada di ibu kota kabupaten, sedangkan jaraknya cukup jauh. Sehingga warga yang telah melakukan jual beli di hadapan kepala desa lebih memilih untuk menyimpan saja sertipikat tersebut. yang penting pihak penjual tidak lagi bisa menguasai tanah tersebut.

Jadi pendaftaran jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa yang dibuktikan dengan akta di bawah tangan yang berupa surat keterangan/perjanjian jual beli untuk pendaftaran secara sporadik menemui banyak kendala baik dari segi administrasi maupun biaya. Sedangkan untuk pendaftaran secara sistematis dari segi administrasi tidak begitu menyulitkan masyarakat begitupun untuk biaya-biaya yang dibebankan dalam pendaftaran sistematis. Menurut Taheriah salah satu pemohon pendaftaran tanah secara sistematis bahwa dengan adanya program PTSL ini sangat membantu dirinya dalam penertipikatan tanah, karena langsung saja ke kantor desa untuk memohonkan dan untuk pengambilan sertipikatnya juga diambil di kantor desa. Berbeda dengan beberapa tanah yang sudah beliau mohonkan pendaftarannya, beliau harus ke Kantor BPN dan menghabiskan biaya sekitar 4 juta rupiah untuk semua bagian dari pendaftaran termasuk pengukuran.<sup>197</sup> Dengan

pendaftaran tanah secara sporadik memang tergolong jauh lebih

Wawancara dengan Taheriah pemohon PTSL di Desa Abbumpungeng. Tgl 25



sulit dan mahal dibandingkan dengan pendaftaran secara sistematis. Meski demikian, pendaftaran tanah secara Sistematis dengan bukti yuridis berupa Akta di bawah tangan seperti surat keterangan atau perjanjian jual beli tetap menemui beberapa kendala, yaitu:

1. Kesalahan Keterangan pada surat.

Banyak tanah-tanah yang dibuktikan dengan surat perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan kepala desa, namun tanah tersebut termasuk dalam tanah negara, sehingga masyarakat yang memiliki surat perjanjian jual beli tersebut harus diganti dengan surat keterangan peralihan yang dibuat oleh kepala desa dengan menghadirkan kembali pihak-pihak yang menguasai tanah tersebut sebelumnya. Sedangkan beberapa pihak yang telah melakukan penjualan atas tanah tersebut tidak berada di daerah yang sama dengan pembeli sehingga untuk mendapatkan tandatangan pihak penjual sulit didapatkan.

2. Tanah telah didaftarkan

Banyak tanah-tanah yang ketika akan didaftarkan oleh pembelinya ternyata telah didaftar oleh pertanahan, tapi penjual maupun pembeli tidak mengetahui akan hal tersebut sehingga ketika akan didaftarkan baru diketahui oleh pemilik bahwa tanah tersebut telah didaftar. Namun jika tetap ingin didaftar meski telah terdaftar, maka harus dilakukan terlebih dahulu pembatalan terhadap pendaftaran

sebelumnya.



### 3. Pensertipikatan secara sistematis tidak setiap saat terbuka.

Pensertipikatan tanah secara sistematis tidak selalu terbuka, sehingga warga yang hanya memiliki bukti kepemilikan tanah berupa surat perjanjian jual beli yang dibuat dan diketahui oleh kepala desa tidak bisa didaftarkan setiap saat. Sedangkan pensertipikatan tanah yang hanya didasari dengan perjanjian jual beli hanya bisa didaftarkan pada saat pendaftaran secara sistematis.

Dengan demikian, pendaftaran secara sistematis memang memberikan kemudahan kepada masyarakat, tapi bukan berarti tidak memberikan kendala-kendala dalam pendaftarannya.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Adapun kesimpulan dari penelitian ini yaitu:

1. Pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan di hadapan kepala desa bisa didaftarkan secara sistematis, akta di bawah tangan yang berupa surat keterangan/perjanjian jual beli yang dibuat oleh kepala desa dianggap cukup oleh pertanahan untuk dijadikan sebagai bukti yuridis dalam pendaftaran tanah secara sistematis.
2. Kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah hak milik yang diperoleh melalui jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa untuk pendaftaran secara sporadik ada tiga kendala yang cukup menonjol yaitu persyaratan yang diberikan oleh pertanahan cukup sulit untuk dipenuhi, waktu/kesempatan karena jarak yang cukup jauh sehingga menyita waktu dan biaya yang diperlukan. Sedangkan untuk Pendaftaran secara sistematis kendala hadir dari dalam diri masyarakat itu sendiri seperti kurangnya pengetahuan tentang pentingnya pendaftaran tanah sehingga tidak merasa membutuhkan pensertipikatan atas tanahnya, banyaknya surat perjanjian jual beli yang tidak sesuai dengan keterangannya, adanya beberapa tanah yang telah terdaftar tanpa diketahui oleh penjual dan pembeli serta jarangya dilakukan pendaftaran secara sistematis.



## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian Penulis, maka adapun yang menjadi saran yaitu:

1. Badan Pertanahan Nasional harus memberikan kemudahan dalam pendaftaran tanah khususnya untuk tanah-tanah yang diperoleh melalui jual beli yang hanya dibuktikan dengan surat keterangan/perjanjian jual beli di hadapan kepala desa.
2. Badan Pertanahan Nasional harus lebih sering memprogramkan pendaftaran secara sistematis sehingga masyarakat lebih mudah mendaftarkan tanahnya.



## DAFTAR PUSTAKA

Admani, Chazawi. 2008.*Hukum Pembuktian Tindak Pidana Korupsi*. Alumni: Bandung.

Adrian, Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika: Jakarta.

\_\_\_\_\_. 2010. *Hukum Hak tanggungan*. Sinar Grafika: Jakarta.

\_\_\_\_\_. 2012. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika: Jakarta.

Alfitra. 2011. *Hukum Pembuktian dalam beracara Pidana, Perdata dan dan Korupsi di Indonesia*. Raih Asa Sukses: Jakarta.

Ali, Achmad Chomzah. 2004. *Hukum Agraria, (Pertanahan Indonesia)*. Prestasi Pustakaraya: Jakarta.

Andy, Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah)*. LaksBang Justitia: Surabaya.

Amiruddin dan H. Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Rajawali Pers: Jakarta.

A.P. Parlindungan. 1994. *Hukum Agraria serta Landreform bagian III*. Mandar Maju : Bandung.

\_\_\_\_\_. 2008. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*. Mandar Maju : Bandung.

Bambang, Sunggono. 2001. *Metodologi Penelitian Hukum*. PT Raja Grafindo Persada: Jakarta.

arsono. 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional am hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*. Penerbit iversitas Trisakti: Jakarta.



\_\_\_\_\_. 2008. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Djambatan: Jakarta.

Benny Bosu. 1997. *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*. Mediatama Saptakarya: Jakarta.

Darwing Ginting, 2010. *Hukum Kepemilikan Atas Tanah (Bidang Agribisnis)*. Ghalia Indonesia: Bogor.

Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto. 1985. *Eksistensi Prona sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*. Ghalia Indonesia: Jakarta.

E Utrecht. 1959. *Pengantar dalam Hukum Indonesia*. Ichtiar Baru: Jakarta.

Hardian Patria, Sudirman Mechsana, dan Upik Hamidah. 2014. *Kedudukan Kepala Desa dalam Pendaftaran tanah karena Pemindahan Hak*. Universitas Lampung: Lampung.

Iman Soetikno. 1994. *Politik Hukum Agraria Nasional (Hubungan manusia dengan tanah yang berdasarkan Pancasila)*. Gadjah Mada University Press: Yogyakarta.

Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Arkola Surabaya: Surabaya.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Hak-Hak Atas Tanah (seri hukum harta kekayaan)*. Kencana: Jakarta.

Lilie Istiqomah. 1982. *Hak Gadai Atas Tanah sesudah berlakunya Hukum Agraria Nasional*. Usaha Nasional: Surabaya.

W Sumadjono. 2006. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas: Jakarta.



Mietra Tanjung. 2014. *Kedudukan Kepala Desa Mengeluarkan Surat Keterangan Tanah dalam Transaksi Jual Beli Tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Universitas Bengkulu: Bengkulu.

Moch. Isnaeni. 2015. *Perjanjian Jual Beli*. Cetakan ke-1, Revka Petra Media: Surabaya.

Moh. Hatta. 2014. *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak-Hak Atas Tanah*. Liberty: Yogyakarta.

Momon Soetisna Sendjaja dan Sjachran Basan. 1983. *Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah dan Pemerintahan desa*. Alumni: Bandung.

Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana. Universitas Sebelas Maret: Surakarta.

Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin. 2014. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Refika Aditama: Bandung.

Muslan Abdurrahman. 2009. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*. UMM Press: Malang.

Ny. Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan. 2009. *Kewenangan Pemerintah dibidang Pertanahan*. Rajawali Pers: Jakarta.

Oka Mahendra. 1996. *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi dan Pertanahan*. Pusaka Sinar Harapan: Jakarta.

Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad. 2006. *Hukum Agraria Indonesia (konsep dasar dan implementasi)*. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia: Yogyakarta.

Purbacaraka dan Ridwan Halim. 1984. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*. Ghalia Indonesia: Jakarta.



Satjipto Rahardjo. 2014.*Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya bakti: Bandung.

Salim HS, Erlies Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori-Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama. Rajawali Pers:Jakarta.

Soejono Soekanto. 1995. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press: Jakarta.

\_\_\_\_\_. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Rajawali Pers: Jakarta.

\_\_\_\_\_. 2011. *Hukum Adat Indonesia*. Raja Grafindo: Jakarta.

Sudikno Mertokusumo. 2002.*Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty: Yogyakarta.

Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika: Jakarta.

Suriyaman Mustari Pide. 2009.*Quo Vadis Pendaftaran Tanah*. PUKAP: Makassar.

Umar Said Sugiharto, Suratman, Noorhudha Muchsin. 2015. *Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi)*.Setara Press: Malang.

Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Kencana: Jakarta.

\_\_\_\_\_. 2010. *Pendaftaran dan peralihan hak atas Tanah*. Kencana: Jakarta.

\_\_\_\_\_. 2012. *Hukum Agraria*. Kencana: Jakarta.

Umi Narimawati. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif, Teori dan Aplikasi*. Agung Media: Bandung.

