

**ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK TANAH
MILIK ADAT DENGAN MENGGUNAKAN AKTA JUAL BELI
PPAT DI MASYARAKAT KABUPATEN ACEH TIMUR**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh:

SABRINA ADITAYA

NPM : 1520020010



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**

PENGESAHAN TESIS

Nama : Sabrina Aditaya
Nomor Pokok Mahasiswa : 1520020010
Prodi/Konsentrasi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Analisis Hukum Pelaksanaan Peralihan Hak Tanah Milik Adat Dengan Menggunakan Akta Jual Beli PPAT di Masyarakat Kabupaten Aceh Timur



Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. H. Ediwarman S.H., M.Hum

H. Syafnil Gani, S.H., Sp.N., M.Hum



Direktur

Diketahui

Ketua Program Studi

Prof. Dr. H. Triono Eddy, S.H., M.Hum

Assoc. Prof. Dr. H. Adi Mansar, S.H., M.Hum

PENGESAHAN

**ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK TANAH
MILIK BEKAS MILIK ADAT DENGAN MENGGUNAKAN
AKTA JUAL BELI PPAT DI MASYARAKAT
KABUPATEN ACEH TIMUR**

SABRINA ADITAYA

1520020010

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Penguji

Yang Dibentuk Oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dan
Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn)

Pada Hari Kamis, Tanggal 29 Maret 2018

Panitia Penguji

1. Prof. Dr. H. ASMUNI, M.A

Ketua

2. Dr. ALPI SAHARI, S.H., M.Hum

Sekretaris

3. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.

Anggota

1.

2.

3.

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK TANAH MILIK BEKAS MILIK ADAT DENGAN MENGGUNAKAN AKTA JUAL BELI PPAT DI MASYARAKAT KABUPATEN ACEH TIMUR

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 29 Maret 2018
Peneliti,



SABRINA ADITAYA
NPM:1520020010

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim ,

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kepada ALLAH Subhanahu Wata'ala yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan nikmat serta hidayahnya dan berharap akan ridhaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini, yang mana penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan. Berkat kasih sayang dan rahmat serta karunia yang diberikan oleh ALLAH Subhanahu Wata'ala kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan tesis ini dengan judul **“ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK TANAH MILIK ADAT DENGAN MENGGUNAKAN AKTA JUAL BELI PPAT DI MASYARAKAT KABUPATEN ACEH TIMUR.”**. Shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad Salallahu 'alaihi wassalam yang telah ALLAH Subhanahu Wata'ala turunkan kebumi ini sebagai panutan, contoh suri tauladan yang baik bagi umat seluruh alam agar umat manusia mendapatkan kebahagiaan dunia dan akhirat.

Penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan tesis ini, oleh karena itu penulis dengan hati terbuka sangat menerima saran dan kritik dari seluruh pihak agar dapat menjadi pedoman untuk dikemudian hari.

Dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, penulis telah mendapat bimbingan dan arahan serta saran-saran dari berbagai pihak, maka dengan itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada **Bapak Prof. Dr. Ediwarman, S.H., M.Hum.**, dan **Bapak H. Syafnil Gani, S.H,Sp.N,M.Hum.**, selaku komisi pembimbing yang banyak memberikan masukan dan bimbingan kepada penulis dalam penulisan tesis ini. Selanjutnya ucapan terima kasih yang tak terhingga saya sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.A.P selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Prof. Dr. Ediwarman, S.H., M.Hum selaku Direktur program Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum selaku Ketua Prodi M.Kn program PAsca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H., selaku Sekertaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak dan Ibu dosen serta Staf Pengajar begitu juga kepada seluruh Karyawan Biro Administrasi pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Secara khusus penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada ibunda penulis yang telah melahirkan, membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang, juga kepada Suami Penulis yang terus memberikan semangat yang tak henti kepada penulis sepanjang penulisan Tesis ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada rekan-rekan seperjuangan, khususnya kepada seluruh rekan-rekan Magister Kenotariatan yang telah memberikan saran, masukan dan motivasinya kepada penulis.

Penulis berharap seluruh kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dibalas oleh ALLAH Subhanahu Wata'ala. Penulis juga berharap agar tesis ini dapat berguna bagi diri penulis dan seluruh pihak yang berkaitan dengan bidang Kenotariatan.

Medan, Oktober 2017

Sabrina Aditaya

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Keaslian Penelitian.....	11
F. Kerangka Teori dan Konsepsi.....	13
1. Kerangka Teori.....	13
2. Konsepsi.....	19
G. Metode Penelitian.....	22
1. Spesifikasi Penelitian	22
2. Metode Pendekatan.....	23
3. Lokasi Penelitian.....	23
4. Alat Pengumpul Data.....	23
5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data.....	24
6. Analisis Data.....	25

BAB II PENGATURAN HUKUM MENGENAI HAK ATAS TANAH MILIK

ADAT DI ACEH..... 26

- A. Awal Mula Terbentuknya Tanah Adat di Aceh Timur..... 26
- B. Cara Memperoleh Kepemilikan dan Peralihan Tanah di
Aceh Timur..... 37

BAB III KEDUDUKAN HUKUM PERALIHAN TANAH MILIK ADAT DENGAN MENGGUNAKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT DI MASYARAKAT KABUPATEN ACEH TIMUR..... 50

- A. Beralihnya Hak Kepemilikan Tanah Milik Adat Melalui Proses Jual –
Beli..... 50
- B. Peran PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah..... 56

BAB IV PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KABUPATEN ACEH TIMUR..... 67

- A. Tanah Hak Milik Adat Sebelum dan Sesudah diundangkannya
Undang – Undang Pokok Agraria..... 79
- B. Peralihan Hak Atas Tanah Milik Adat Melalui Akta Jual – Beli PPAT
di Kabupaten Aceh Timur..... 86

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	97
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA.....	100

ABSTRAK

Bahwa di Aceh ada tanah adat yang dikuasai oleh masyarakat khususnya Kecamatan Rantau Peureulak Kabupaten Aceh Timur yang bukti keterangannya dikeluarkan oleh Kepala Desa atau *Keuchik* sebagai dasar bahwasanya tanah tersebut tanah hak milik adat. Tanah hak milik adat tersebut tidak ada sertifikatnya. Dan biasanya yang terjadi di Kabupaten Aceh timur, apabila terjadi peralihan hak atau jual beli tanah terhadap tanah hak milik adat maka dibuatkan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Teori yang digunakan adalah Teori Kepastian Hukum dengan tujuan diuraikan tentang kepastian hukum hak atas tanah dengan pendaftaran tanah, baik dari aspek hukum berdasarkan peraturan Perundang-undangan, maupun dengan cara melakukan penelitian berdasarkan fakta – fakta dilapangan yang kemudian membuat perumusan dari suatu penelitian yang bersifat umum dan khusus. Jenis penelitian yang digunakan penelitian hukum normatif, yaitu jenis penelitian hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan, dengan menganalisis suatu permasalahan hukum melalui peraturan perundang-undangan, literatur - literatur dan bahan – bahan referensi lainnya yang berhubungan dengan Eksistensi dan Prospek Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang (Perpu) dalam Sistem Norma Hukum Negara Republik Indonesia. Penelitian ini dilakukan melalui pendekatan peraturan perundang – undangan, khususnya yang menyangkut Undang – Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya.

Tanah di Aceh, khususnya Desa Seumanah Jaya Kecamatan Rantau Peureulak Kabupaten Aceh Timur bahwa tanah banyak belum yang bersertipikat dan tidak ada surat menyurat, tetapi tanah tersebut telah turun-temurun dari orang tuanya dahulu tanpa ada surat apapun. Dasar keterangan bahwasanya tanah yang ada di Kabupaten Aceh Timur adalah tanah hak milik adat adalah Surat Keterangan yang dikeluarkan Oleh *Keuchik* (Kepala Desa), yang menerangkan tentang keterangan mengenai riwayat tanah tersebut serta mengetahui batas dan diketahui oleh masyarakat. Peralihan hak atas tanah adat di Kabupaten Aceh Timur menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mensahkan terjadinya perbuatan hukum jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli. Namun dalam hal peralihan disini, PPAT memeriksa dan meminta kepada pihak penjual apakah ada surat keterangan dari *Keuchik* bahwasanya tanah tersebut tanah hak milik adat sebelum melakukan jual beli, Kantor Pertanahan dalam hal ini pengukuran didatangkan juga mengukur kembali tanah

tersebut, untuk memastikan kepastian luas, apanila suatu saat akan didaftarkan haknya.

Kata Kunci : Tanah Hak Milik Adat, Tanah Yang Belum Bersertipikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan umat manusia dikarenakan tanah merupakan tempat untuk melaksanakan aktivitas kehidupan, dimana hampir seluruh kehidupan di muka bumi ini berada diatas tanah, diantaranya manusia bermukim serta mendirikan bangunan untuk menunjang kehidupan sehari-hari hampir seluruhnya berada diatas tanah.

Dengan semakin meningkatnya peran, keberadaan dan keperluan akan tanah serta meningkatnya laju pertumbuhan penduduk (populasi) ditambah dengan berjalannya waktu (perkembangan jaman) akan menimbulkan berbagai masalah di bidang pertanahan, terutama mengenai masalah kepemilikan dan penguasa tanah, yang mengakibatkan peran, keberadaan dan keperluan akan tanah tidak sesuai lagi dengan peruntukannya. Sehubungan dengan hal tersebut, maka jaminan akan kepastian hukum sangatlah diperlukan sehingga hak – hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat akan terlindungi.

Hukum Agraria di Indonesia didasarkan pada hukum adat yang berarti bahwa Hukum Agraria harus sesuai dengan kesadaran hukum dari

rakyat banyak yang hidup dan berkembang dinamis sesuai dengan tuntutan zaman.

Hukum adat yang dimaksudkan dalam hal ini sesuai dengan Penjelasan Umum angka III ayat (1) UUPA adalah hukum asli dari rakyat Indonesia yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, atau sebagaimana diartikan oleh A.P. Perlinfungan adalah hukum Indonesia asli yang tidak tertulis dalam bentuk perundang-undangan Republik Indonesia yang telah dihilangkan sifat – sifatnya yang khusus daerah dan diberi sifat nasional serta yang disana sini mengandung unsur agama, atau seperti dikatakan oleh Boedi Harsono adalah hukum adat yang *disaneer*, dan oleh Sudargo Gautama disebut sebagai Hukum Adat yang *diretool*.¹¹

¹ Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2012), hlm. 212-213.

Dijadikannya Hukum Adat sebagai dasar dari Hukum Agraria Indonesia dapat juga merupakan pengakuan dan penghormatan terhadap hukum asli dari rakyat Indonesia yang didalamnya terdapat hak – hak tradisional rakyat atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat.²²

Sebelum berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari Hukum Adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas Hukum Barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 september 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi unifikasi hukum tanah. Hak milik sebagai suatu lembaga hukum dalam hukum tanah telah diatur baik dalam hukum tanah sebelum UUPA maupun dalam UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, ada dua golongan besar hak milik atas tanah, yaitu hak milik menurut Hukum Adat dan hak milik Hukum Perdata Barat yang dinamakan Hak *Eigendomi*.³³

UUPA sudah memberikan pengaturan mengenai hak milik dalam Pasal 20 s.d Pasal 27, akan tetapi, baru mengenai hal – hal yang sangat pokok saja. Dalam Pasal 56 dinyatakan bahwa selama undang – undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka berlaku adalah ketentuan hukum adat setempat dan peraturan – peraturan lainnya mengenai hak – hak atas tanah yang

² *Ibid.*

³ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 2.

memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang – undang ini.⁴ Artinya, sepanjang ketentuan mengenai hak milik belum ada, maka yang berlaku adalah ketentuan – ketentuan mengenai hukum adat setempat yang berlaku.

Hukum tanah adat adalah hak kepemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti – bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan yang tidak tertulis.⁵ Adapun ciri – ciri Tanah Adat masa kini adalah tanah – tanah yang dimiliki seseorang atau sekelompok masyarakat adat dan masyarakat di daerah pedesaan maupun di kawasan perkotaan, sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya kemudian secara turun – temurun telah berpindah tangan kepada orang lain, dan mempunyai bukti – bukti kepemilikan serta secara fisik dimiliki atau dikuasai sendiri dan atau dikuasai orang/badan hukum.⁶

Pengakuan dan penghormatan terhadap hak – hak tradisional rakyat atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat tersebut secara gamblang diatur dalam Pasal 18-B Undang – Undang Dasar 1945 (Perubahan II tahun 2000) yang menyatakan bahwa Negara mengakui

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2000), hlm. 22.

⁵ B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Gunung Agung, 2004), hlm. 67.

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 14.

dan menghormati kesatuan – kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak – hak tradisionalnya sepanjang kasih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip – prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang – Undang. Begitu juga Pasal 28 – I angka (3) UUD 1945 menegaskan bahwa identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban.⁷

Ketentuan tentang pengakuan dan penghormatan terhadap hak – hak tradisional masyarakat adat atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat, telah memperkokoh landasan pengakuan yang terlebih dahulu diatur dalam UUPA yang menyebutkan Hukum Adat sebagai dasar Hukum Agraria Indonesia.⁸ Tentang ketentuan – ketentuan hukum yang ada baik dalam konstitusi maupun dalam Hukum Agraria, tampaknya persoalan pengakuan terhadap hak masyarakat adat atas tanah tidak menjadi masalah, khusus terhadap Hak Milik Adat (bersifat perdata) dapat diproses haknya melalui prosedur yang ditentukan untuk itu dan tidak ada perbedaan pendapat tentang pelaksanaannya.⁹

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai Pejabat yang menanggung keteraturan dan

⁷ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, hlm. 214.

⁸ *Ibid.*, hlm. 215.

⁹ *Ibid.*

sahnya perbuatan oemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum tang piutang.¹⁰

Dalam hal bukti kepemilikan hak atas tanah maka subjek hak atas tanah harus mendapatkan surat tanda bukti hak atau sertipikat. Sertipikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang – bidang tanah tertentu dan oemilikan itu mempunyai bukti yang kuat buraoa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.¹¹

Pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983), hlm. 211.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 204.

bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat.¹²

Dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Sedangkan dalam pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama – sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹³

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁴

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelanghanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang

¹² J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya : LakBang Justitia Surabaya, 2014), hlm. 34.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Pasal 1 Angka (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah no 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.¹⁵

Oleh karena itu setiap dilakukan transaksi jual beli (peralihan hak) atas tanah harus dibuat dengan menggunakan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Dengan adanya bukti tertulis sebagai data yuridis akan memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Tanpa adanya akta jual beli, objek atau tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik baru di kantor pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak membuat akta, jika :¹⁶

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan :
 - a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang

¹⁵ Pasal 37 Ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁶ Pasal 39 Ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dan kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Di Kecamatan Rantau Peureulak Kabupaten Aceh Timur, masih terdapat tanah adat yang dikuasai oleh masyarakat yang bukti keterangannya dikeluarkan oleh Kepala Desa atau *Keuchik* sebagai dasar bahwasanya tanah tersebut tanah hak milik adat. Tanah hak milik adat tersebut tidak ada setipikatnya. Dan biasanya yang terjadi di Kabupaten Aceh Timur, apabila terjadi peralihan hak terhadap tanah hak milik adat tersebut maka dibuatkan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan uraian diatas, maka dilakukan penelitian dengan judul : **“Analisis Hukum Pelaksanaan Peralihan Hak Tanah Milik Adat Dengan menggunakan Akta Jual Beli PPAT di Masyarakat Kabupaten Aceh Timur”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, dapat ditemukan beberapa permasalahan di dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai hak atas tanah adat Aceh?
2. Bagaimana kedudukan hukum pelaksanaan peralihan tanah hak milik adat dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Oeh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Aceh Timur?
3. Bagaimana proses pelaksanaan peralihan tanah hak milik adat dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oelh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Aceh Timur ?

C. Tujuan Penelitian

Yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan gambaran secara rinci dan tepat serta konkrit mengenai persoalan yang diungkapkan dalam permasalahan, yaitu :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan hukum mengenai ha kayas tanah Adat Aceh.
2. Untuk mengkaji kedudukan hukum pelaksanaan peralihan tanah hak milik adat dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kabupaten Aceh Timur.

3. Untuk mengkaji dan menganalisis proses pelaksanaan peralihan tanah hak milik adat dengan menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaen Aceh Timur.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan yaitu :

1. Untuk memberikan masukan bagi pertumbuhan ilmu oengetahuan, khususnya Hukum Agraria, sesuai dengan perkembangan zaman, sesuai dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat di era global.
2. Untuk memberikan kontibusi pemikiran terhadap para pejabat yang berwenang untuk itu, dan bagi masyarakat yang kepemilikan hak atas tanah belum jelas.
3. Untuk meberikan kesadaran hukum bagi masyarakat dan pemerintah dalam rangka pelaksanaan Undang – Undang Pokok Agraria yaitu UU Nomor 5 Tahun 60 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan yang khususnya di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, menunjukkan bahwa penelitian dengan judul “**Analisis Hukum**

Pelaksanaan Peralihan Hak Tanah Milik Adat Dengan menggunakan Akta Jual Beli PPAT di Masyarakat Kabupaten Aceh Timur” belum ada yang membahasnya, sehingga tesis ini dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah dan keasliannya. Tetapi ada penelitian tesis yang berhubungan:

1. Saudara Tarmizi (Nim 087011174), Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, dengan judul “Pelaksanaan pengalihan tanah non sertipikat dengan menggunakan blanko akta jual beli PPAT pada masyarakat kabupaten Bireuen Aceh”

Permasalahan :

- a. Bagaimana pelaksanaan pengalihan tanah non sertipikat dengan menggunakan blanko akta jual beli PPAT pada masyarakat Kabupaten Bireuen Aceh?
- b. Apakah faktor penyebab pengalihan tanah non sertipikat dengan menggunakan blanko akta jual beli PPAT dihadapkan PPAT dan tidak didaftarkan dikantor pertanahan Kabupaten Bireuen Aceh?
- c. Bagaimana peranan PPAT dalam pengalihan tanah non sertipikat fengan menggunakan blanko akta jual beli PPAT pada masyarakat Kabupaten Bireuen Aceh?

Dari hasil pengamatan, penelitian sebelumnya mempunyai perbedaan dengan penelitian ini, yaitu permasalahan dan pembahasan

yang diteliti oleh karena itu penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

F. Kerangka Teori dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkan pada fakta – fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.¹⁷ Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, salah satu arti teori adalah pendapat, cara – cara, dan aturan untuk melakukan sesuatu.¹⁸

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir – butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.¹⁹

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk menstrukturisasikan penemuan selama penelitian, membuat beberapa pemikiran, ramalan atau prediksi atas dasar penemuan dan menyajikannya dalam bentuk penjelasan – penjelasan dan pernyataan – pernyataan.

¹⁷ M. Hisyam, *Penelitian Ilmu – Ilmu Sosial*, Jilid I, (Jakarta : FE UI, 1996), hlm. 203.

¹⁸ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1985), hlm. 155.

¹⁹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Hukum dan Penelitian*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm. 80.

Dalam kaitan tersebut, teori merupakan suatu pernyataan yang bersifat rasional serta harus berkesesuaian dengan objek yang dipermasalahkan dan harus didukung dengan fakta yang bersifat

1. Teori Kepastian Hukum

Tujuan Hukum menurut hukum konvensional adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtzekerheit*).²⁰

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma – norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang – undang yang berisi aturan – aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan – aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²¹

Teori kepastian hukum yang dikutip disini adalah teori kepastian hukum menurut *Utrecht*, yang dinyatakan bahwa : *hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum(rechtzekerheit) dalam pergaulan*

²⁰ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta : PT. Gunung Agung, Tbk, 2002), hlm. 85

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

*manusia dan hubungan – hubungannya dalam pergaulan kemasyarakatan. Hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.*²²

Usaha menuju kepastian hukum atas tanah tercantum dalam ketentuan dari pasal – pasal yang mengatur tentang pendaftaran tanah, dalam pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria disebutkan untuk menjamin kepastian hukum dari hak – hak atas tanah Undang – Undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat *recht kadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan mudah dapat mengetahui status hukum dari tanah yang dihadapainya, letak, luas dan batas – batas siapa yang mempunyai dan beban – beban apa yang melekat diatas tanah tersebut.²³

Hukum Pertanahan di Indonesia menginginkan kepastian mengenai siapa pemegang hak milik kebutuhan masyarakat akan suatu peraturan kepastian hukum terhadap tanah, sehingga setiap pemilik terjamin haknya dalam mempertahankan hak miliknya dari gangguan luar.²⁴

Bahwa dalam tulisan ini akan diuraikan tentang kepastian hukum hak atas tanah dengan pendaftaran tanah, baik dari aspek hukum

²² M. Solly Lubis, *Beberapa Pengertian Umum Tentang Hukum, (Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pasca Sarjana USU)*, hlm. 17.

²³ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 132.

²⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta : PT. Intermasa, 1980), hlm. 2.

berdasarkan peraturan Perundang – undangan, maupun dengan cara melakukan penelitian berdasarkan fakta – fakta dilapangan melalui metode induktif dan deduktif yang kemudian membuat perumusan dari suatu penelitian yang bersifat umum dan khusus.

2. Teori Efektifitas Hukum

Berdasarkan teori efektifitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekarto, efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang – undang).
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak – pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia didalam pergaulan hidup.²⁵

Sehingga agar hukum tersebut berjalan efektif yang harus dilihat adalah hukum itu sendiri, dimana tujuan hukum itu adalah memberikan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

²⁵ Soerjono Soekanto, *Faktor – faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 8.

Membahas tentang peralihan hak atas tanah maka harus dipahami terlebih dahulu pengertian tanah dan dasar hukum mengenai tanah itu sendiri. Menurut geologis – agronomis, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah. Di dalam tanah garapan ini dari atas ke bawah berturut – turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus dan lapisan dalam.²⁶

Ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dirubah dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada Pasal 19 disebutkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak atas tanah, manggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjukkan oleh Menteri Negara Agraria (selanjutnya dalam peraturan – peraturan ini disebut sebagai penjamin), akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

AP Parlindungan juga menjelaskan maksud Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, “bahwa pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebaga satu – satunya

²⁶ AP. Parlindungan, *Pendaftaran tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hlm. 35

pejabat yang berhak melakukan perbuatan akta dan tidak dapat dilaksanakan oleh instansi lain seperti pengadilan negeri ataupun dengan keputusan pengadilan atas setiap peralihan hak atas tanah.²⁷

Sehingga dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hal diatas dipertegas dengan ketentuan yaitu peralihan hak atas tanah dan hak tersebut, maka tidak akan terjadi jual beli dihadapan PPAT dan tidak akan memperoleh akta jual beli dari PPAT yang berarti tidak adanya pemindahan hak atas tanah secara hukum menurut ketentuan yang berlaku.

Berbeda dengan pendapat di atas adalah pernyataan Saleh Adiwinata bahwa, tidak mungkin hak itu kita anggap berpindah ke pembeli pada waktu akta dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan haknya hanya masih disetujui oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk juga setelah pembeli mendapat izin, hak atas tanah dapat dianggap telah beralih, namun peralihan itu belumlah berlaku pada pihak ketiga”.²⁸

Pendapat Saleh Adiwinata senada dengan Mariam darus Badruzaman berpendapat bahwa, “dilihat dari system pemindahan hak

²⁷ AP. Parlindungan, H. *Serba Serbi Hukum Agraria* , (Bandung : Alumni, 1984), hlm. 198.

²⁸ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, (Bandung : Alumni, 1976), hlm. 36.

dalam UUPA, saat lahir hak (kebendaan) adalah pada saat pendaftaran”.²⁹

2. Konsep

Konsep diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan *operational definition*. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.³⁰ Oleh karena itu dalam penelitian ini didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu :

- a. Analisis Hukum yaitu menyelidiki terhadap suatu peristiwa menurut hukum guna untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (Sebab, musabab, duduk perkaranya dan sebagainya).³¹
- b. Tanah merupakan permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan dalam Pasal 4 yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam

²⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Bab – bab Tentang Hipotek*, (Bandung : Alumni, 1980), hlm. 41.

³⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 10.

³¹ Budiono, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Surabaya : Karya Agung, 2005), hlm. 41 dan 598.

batas – batas menurut UUPA dan peraturan yang lainnya yang lebih tinggi.

- c. Tanah milik adat merupakan hak atas tanah dari masyarakat hukum adat yang belum pernah didaftarkan, yang di beberapa wilayah di Indonesia dikenal dengan berbagai nama seperti, hak ulayat misalnya. Hak ulayat adalah suatu rangkaian dari hak – hak dan kewajiban masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah – tanah yang termasuk lingkungan wilayah. Hak persekutuan hukum atas tanah sekitar lingkungannya yang dikenal dengan hak ulayat itu merupakan hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh suatu persekutuan hukum, dimana masyarakat tersebut mempunyai hak untuk menguasai tanah atau sebidang tanah yang ada disekitar lingkungannya.
- d. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.³²

Harun Al Rasyid mengatakan bahwa, “pengertian jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yaitu berupa dari penjual kepada pembeli tanah.”³³

³² Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 2016 *Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

³³ Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1980), hlm. 50.

- e. Tanah yang belum besertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan, namun tanah tersebut secara nyata (*de facto*) berada di dalam kekuasaan pemilik tanah, seperti ada rumah di atasnya atau yang ditanami dengan tanaman.
- f. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi: pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun sserta hal – hak tertentu yang membebaninya.³⁴
- g. Peralihan hak karena jual beli merupakan balik nama dari pemegang sertipikat hak selaku penjual kepada pembeli dengan menggunakan akta PPAT yang dimohon oleh pembeli kepada kepala Kantor Pertanahan.³⁵

³⁴ Pasal 1 angka 1 PERaturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

³⁵ S. Chandra. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, (Jakarta : PT. Gresindo, 2005), hlm. 83

G. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu jenis penelitian hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan, dengan menganalisis suatu permasalahan hukum melalui peraturan perundang – undangan, literatur – literatur dan bahan – bahan referensi lainnya yang berhubungan dengan Eksistensi dan Prospek Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang (Perpu) dalam Sistem Norma Hukum Negara Republik Indonesia.

Penelitian ini dilakukan melalui pendekatan peraturan perundang – undangan, khususnya yang menyangkut Undang – Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya.

Data yang diperoleh dari penelitianm diusahakan memberikan gambaran atau mengungkapkan berbagai faktor yang dipandang erat hubungannya dengan gejala – gejala yang diteliti, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang – undangan serta ketentuan – ketentuan mengenai jual beli tanah yang belum bersrtipikat dan peralihan hak berdasarkan akta jual beli.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis disini menekankan dari segi perundang – undangan dan peraturan – peraturan serta norma – norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder.

Sedangkan pengerian empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan melihat kenyataan dalam praktek tentang tata cara pemindahan hak tanah adat yang belum bersertipikat menjadi tanah yang bersertipikat, serta tata cara (prosedur) pendaftaran hak atas tanah berikut kendala – kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian terhadap tesis ini dilakukan di tempat seperti yang tertera di judul Tesis, yakni di Kabupaten Aceh Timur.

4. Alat Pengumpulan Data

Data diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung dengan Wawancara dan juga Kuisisioner yang mendukung proses penelitian lapangan. Penelitian Kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahngbahan kepustakaan

atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.³⁶

- 1) Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, terdiri dari perundang – undangan, catatan – catatan resmi dan ketentuan – ketentuan lain yang terkait dengan penelitian ini.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti : hasil – hasil penelitian dan karya ilmiah dari kalangan hukum, yang berkaitan pengalihan tanah yang belum bersertipikat dengan akta jual beli, yang menjadi alas hak akan terbitnya akta jual beli selanjutnya.
- 3) Bahan tertier adalah bahan pendukung diluar bidang hukum seperti kamus ensiklopedia atau majalah yang terkait dengan peralihan hak tanah yang belum bersertipikat dengan akta jual beli yang menjadi alas hak terbitnya akta jual beli selanjutnya.

5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

Prosedur pengambilan dan pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

1. Penelitian kepustakaan (library research) yakni upaya untuk memperoleh data dari penelusuran literature kepustakaan, peraturan perundang – undangan, majalah, koran, artikel dan

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 39.

sumber lainnya yang berhubungan dengan objek telaah penelitian ini.

2. Wawancara, yang dilakukan secara langsung dan mendalam, terarah dan sistematis ditujukan kepada narasumber yang telah ditetapkan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah adat yang belum bersertipikat menjadi tanah yang bersertipikat melalui PPAT di Kabupaten Aceh Timur untuk mengetahui tentang permasalahan yang diangkat dalam penulisan tesis ini agar lebih terang dan jelas tujuan yang dimaksudkan yaitu antara lain kepada Notaris/PPAT di Kabupaten Aceh Timur dan kepada Kantor BPN Kabupaten Aceh Timur mengenai pelaksanaan pemindahan hak atas tanah adat yang belum bersertipikat menjadi tanah yang bersertipikat.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah analisis data kualitatif, yaitu analisis data yang tidak mempergunakan angka – angka tetapi berdasarkan atas peraturan – peraturan perundang – undangan, pandangan – pandangan narasumber hingga dapat menjawab permasalahan penelitian ini.

BAB II

**PENGATURAN HUKUM MENGENAI HAK ATAS TANAH MILIK ADAT
DI ACEH**

A. Awal mula terbentuknya Tanah Adat di Aceh Timur

Dimana terdapat persekutuan hidup, disitu ada hubungan antara persekutuan dengan tanah yang didudukinya. Hubungan ini terjadi oleh karena tanah itu memberi penghidupan, memberi tempat kepada warga persekutuan yang meninggal dunia dan sebab lain. Persekutuan itu mempunyai hak untuk menguasai tanah yang didudukinya dalam suatu wilayah penguasaan (*beschikkingskring*) bagi warganya dan juga bagi orang luar (*gemeenschapsvreemde*) yang membayar pancang (*retributive*). Hak ini disebut oleh Van Vollen Hoven sebagai *beschikkingrecht* persekutuan itu.

Ketika Aceh masih sebagai sebuah kerajaan yang berada di bawah pemerintahan raja – raja atau sultan – sultan, masyarakatnya sudah memiliki suatu bentuk kesatuan hukum atas tanah yang belum dikerjakan dalam lingkungan wilayahnya. Tanah ini disebut dengan *Tanoh mile poteu Allah, Tanah Kullah atau Tanoh Tuhan*, yang artinya tanah milik Allah (Haqullah) atau tanah milik Tuhan. Sebutan seperti ini mempunyai hubungan yang erat dengan kepercayaan menurut ajaran agama islam, yang diantaranya menyebutkan bahwa didunia ini beseta

dengan segala isinya adalah hasil ciptaan Allah Ta'la/Tuhan. Bahwa pengaruh agama islam terhadap masyarakat aceh adalah sangat kuat. Segala hal yang berlaku dalam masyarakat Aceh dikaitkan dengan ajaran agama islam. Unsur – unsur agama seperti sudah berbaur dengan adat dan dipatuhi serta ditaati oleh masyarakat sebagai ketentuan (hukum). Sehingga timbul ungkapan terkenal *Hukom ngon adat hanjeut cre lagee zatngon sefeuet*, yang artinya hukum (ajaran islam) dengan adat istiadat sukar untuk dipisahkan seperti zat dengan sifatnya. Selain menyebut *tanoh milek Allah, tanoh Kullah* atau *tanoh Tuhan*, (sebutan untuk tanah yang belum digarap atau dikerjakan) ada juga yang menggunakan istilah – istilah lain seperti, *tanoh raja* (tanah raja). Penyebutan ini erat kaitannya dengan anggapan bahwa meskipun tanah itu milik Tuhan, tetapi raja (sultan) selaku penguasa adalah sebagai *ureueng nyang peutimang* (orang yang mengurus), disini berate bahwa tanah itu berada di bawah kuasa raja (sultan). Misalnya pada masa pemeritahan Sultan Iskandar Muda (1607 – 1636), rakyat yang berada di bawah kuasanya pada saat – saat tertentu memberi persembahan/upeti kepadanya berupa kebutuhan – kebutuhan dapur istana. Oleh karena rakyat beranggapan bahwa Sultan Iskandar Mudan adalah “*tuan*” dan mereka (rakyat) “*hamba*” – selaku yang mengerjakan tanah milik raja (sultan), baik atas tanah yang belum dikerjakan maupun atas tanah yang sudah dikerjakan.

Untuk tanah yang belum dikerjakan ini ada juga yang menggunakan istilah lain yaitu dengan menyebutkan dengan nama *tanoh uleebalang* (tanah uleebalang).

Uleebalang adalah bawahan sultan Aceh dan merupakan raja – raja kecil yang sangat berkuasa didaerahnya. Dia memiliki berbagai hak uang telah diatur menurut adat didaerahnya. Misalnya hak untuk menentukan boleh atau tidak seseorang untuk membuka tanah baru/tanah yang belum dikerjakan didalam wilayah kekuasaannya. Sehingga dengan demikian orang menganggap bahwa tanah – tanah yang belum dikerjakan yang terdapat didaerah uleebalang tertentu adalah *tanoh uleebalang* (tanah uleebalang).

Penyebutan *tanoh milek Allah, tanah Tuhan, tanoh raja dan tanih uleebalang* untuk tanah yang belum dikerjakan yaitu untuk membedakan *tanoh milek gob* yang secara harfiah berarti tanah milik orang lain, yaitu tanah yang telah dikerjakan atau digarap orang. Secara garis besar tanah yang belum dikerjai dapat dibagi dalam dua bagian, yaitu : 1) tanah yang berada diluar kawasan/jangkauan dari wilayah bersangkutan seperti *gampong, mukim, nanggroe dan sagoe (sagi)*; 2) Tanah yang berada dalam kawasan/jangkauan wilayah administrasi yang bersangkutan (*gampong, mukim, nanggroe dan sagoe*). Tanah yang tersebut terakhir, sering pula disebut dengan nama *tanoh milek umum* (tanah milik umum).

Kedua bagian kelompok tanah yang belum dikerjakan seperti tersebut diatas, terdiri atas beberapa jenis, yaitu :

1. *Tanoh rimba*, tanah hutan belantara yang berda dipedalaman dan belum dikerjakan orang, tempat anak negeri mengambil hasil – hasil hutan;
2. *Tanoh uteun*, tanah hutan – hutan tertentu dan kebanyakan diberi nama menurut jenis – jenis hutan yang tumbuh diatasnya;
3. *Tanoh tamah*, yaitu tanah hutan yang sudah pernah dikerjakan untuk lading dan tumbuh diatasnya tumbuh *tarok* (tunas – tunas kayu); kadang – kadang dijadikan kayu api, disamping itu dibedakan juga dengan bluka atau beuluka, kayu – kayu belukar yang rendah tumbuhannya;
4. *Tanoh padang*, yaitu tempat ditumbuhi kayu – kayuan, tetapi kebanyakan ditumbuhi alang – alang atau jenis – jenis rumput lain yang didataran rendah belum seluruhnya digarap dan biasanya berada disekeliling lingkungan sawah – sawah kampong dan dijadikan tempat hewan makan rumput atau untuk dijadikan kebun; jika *tanoh padang* datar keadaannya, maka ia disebut *tanoh data*, dan jika berada di lembah – lembah sungai (diantara bukit – bukit ditepi sungai) maka disebut *tanoh panton*;
5. *Tanoh paya atau tanoh bueng*, tanah rendah yang digenangi air secara tetap, serta ditumbuhi semak belukar diatasnya; bila

letaknya didaerah dekat pantai, disebut dengan nama *tanoh suwak* (hutan – hutan rawa);

6. *Sarah*, yaitu tanah yang terdapat pada aliran ungai yang dangkal dibagian hulu dengan dataran rendah yang subur disekitarnya;
7. *Sawang*, tanah dangkalan sungai yang menjorok kedalam daratan;
8. *Tanoh jeued*, tanah yang terbentuk/terjadi karena bawaan lumpur oleh arus sungai, baik yang terdapat ditengah sungai (berupa pulau) maupun ditepi sungai yang berupa ujung menjorok ke tengah sungai.

Tanah – tanah tersebut diatas, bila berada dipinggir atau dalam kawasan administrasi suatu masyarakat hukum (*gampong, mukim dan sagoe*) dan khusus dipergunakan bagi kesejahteraan hidup pada warganya (tidak kepada orang yang berada diluar kawasan administrasi itu), maka tanah – tanah semacam itu disebut dengan *tanoh umum* (tanah milik umum). Disini berarti bahwa penguasaan atas tanah itu dimiliki oleh masyarakat hukum adat yang dalam hal ini, *gampong, mukim, dan sagoe*. Karena *gampong, mukim dan sagoe* di Aceh Timur menurut adat merupakan suatu badan hukum; sebagai pendukung hak dan kewajiban masyarakat.

Terhadap tanah milik umum yang secara nasional disebut hak ulayat, *mukim dan sagoe* mempunyai wewenang untuk bertindak dan berkuasa ke luar; sedangkan *gampong* hanya berwenang untuk

bertindak dan berkuasa kedalam saja. Yang dimaksud bertindak dan berkuasa keluar yaitu, *tanoh milek umum* itu pada prinsipnya harus dipertahankan terhadap penguasaan orang luar. Artinya orang yang berada diluar *mukim* dan *sagoe* yang bersangkutan hanya boleh mengerjakan tanah itu, bila diizinkan oleh *Imeum mukim / kepala mukim* dan *panglima sagoe* setempat. Izin ini dapat diperoleh melalui pimpinan *gampong (keuchik)* setempat; dan *keuchik* inilah kemudian yang memberitahukan kepada kepala *mukim* atau *panglima sagoe* untuk mendapat izin ini si orang luar itu terlebih dahulu harus membayar kepada *kepala mukim* atau *panglima sagoe* berupa uang ataupun barang. Pembayaran ini disebut dengan istilah *hak tamong* (membayar uang masuk). Dengan membayar *hak tamong* ini si orang luar itu boleh masuk / mengerjakan tanah yang dimaksud. Dan juga dimaksudkan sebagai tanda telah adanya pengakuan orang luar bahwa tanah yang akan dikerjakan itu, tanah orang lain; yakni milik masyarakat *gampong, mukim* ataupun *sagoe* yang bersangkutan.³⁷

Pada masa kemerdekaan, konsepsi penduduk terhadap tanah – tanah tradisional di Aceh tidak banyak membawa perubahan. Pola – pola yang ada sejak masa pemerintahan raja – raja masih tetap ditemukan. Hak menguasai atas tanah oleh persekutuan administrasi yang terletak dalam kawasan hukum adatnya masih tetap ada. Barang

³⁷ Rusdi Sufi, *Hukum Adat Pertanahan, Pola Penguasaan dan Penggunaan Tanah Secara Adat Aceh*, Edisi Revisi, Cetakan ke II, (Banda Aceh : PDIA, Pusat Dokumentasi dan Informasi Aceh, 2002), hlm. 28-31.

siapa hendak menggarap tanah – tanah milik umum (tanah – tanah yang belum dikerjakan), nernuru dan mencari hasil hutan didalamnya adalah bebas; tetapi dengan syarat harus meminta izin terlebih dahulu kepada *keuchik* atau kepala mukim (selaku kepala desa dan pimpinan mukim) pada wilayah yang bersangkutan.

Pada masa Belanda, status tanah umum tetap seperti masa sebelumnya. Pemerintah Hindia Belanda masih mempertahankan “hak menguasai” atas tanah yang dimiliki oleh penduduk pribumi. Dengan kata lain hak – hak rakyat atas tanah masih tetap dipertahankan. Terhadap tanah yang termasuk ke dalam wilayah kekuasaan masyarakat hukum tertentu seperti *gampong, mukim dan sagoe*, para warganya tetap bebas meletakkan kekuasaan individu (perseirangan) sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Disini berarti bahwa kehadiran pemerintah kolonial Belanda di Aceh ternyata tidak banyak mempengaruhi peraturan adat tentang tanah. Mamun demikian khusus di wilayah sekitar Kutaraja (sekarang Banda Aceh) pemerintah Hindia Belanda ada mengeluarkan suatu pernyataan yang menyebutkan bahwa tanah – tanah umum atau tanah – tanah yang belum dikerjakan oleh penduduk yang tidak mempunyai bukti bahwa tanah itu bukan tanah hak milik, dikuasai oleh pemerintah Hindia Belanda. Dan sesudah menguasai tanah – tanah ini, kemudian pemerintah Hindia Belanda kebanyakan

disewakan kepada pihak swasta yang pada umumnya terdiri dari orang – orang Cina, Yahudi dan Timur Asing lainnya.³⁸

Pernyataan Belanda tersebut, rupa – rupa didasarkan kepada *agrarisch besluit* yang mereka ciptakan. Tetapi untuk daerah Aceh khususnya di wilayah Kabupaten Aceh Timur sekarang *agrarisch besluit* tersebut tidak sama seperti di Pulau Jawa. Kalau di Pulau Jawa berlaku sejak dikeluarkannya *agrarisch wet* (Undang – Undang Agraria) pada tahun 1870; maka di daerah Aceh sejak pemulaan abad ke XX. Ketidaksamaan ini disebabkan karena Belanda mulai masuk Aceh pada tahun 1873 (saat Belanda menyerang Kerajaan Aceh) yang merupakan awal pecahnya perang antara Kerajaan Aceh dan Belanda. Perang ini mereda sesudah pada tahun 1910. Saat sesudah mereka perang itulah maka Belanda mulai menanamkan pengaruhnya disana, termasuk memperlakukan nenerapa ketentuan / peraturan yang mereka ciptakan dan laksanakan sebagaimana pada daerah – daerah lain di Indonesia pada waktu itu khususnya terhadap tanah – tanah umum yang letakkan berjauhan dengan Kutaraja (Banda Aceh), terutama pada daerah – daerah pengunungan dalam wilayah Aceh, Belanda mencoba pula untuk menhalankan kekuasaannya dengan secara paksa. Tanah dan hutan yang menurut mereka tidak digarap oleh rakyat, dikuasainya atau diatur oleh mereka. Jenis – jenis tanah yang dikuasai oleh pemerintah Belanda di wilayah Aceh, dapat dilihat dalam *Adatrecht bundel I*, 1910, hal 52 – 78.

³⁸ *Ibid.* hlm.33

Akibatnya timbul keresahan dan kebencian rakyat kepada pemerintah Belanda; oleh karena jika sebelum berkuasanya Belanda tanah – tanah yang belum dikerjakan itu dianggap oleh rakyat sebagai milik Allah / Tuhan, maka setelah Belanda berkuasa, memproklamkan bahwa tanah – tanah tersebut berada dibawah kuasanya. Dan mungkin hal ini pula yang merupakan salah satu sebab, mengapa rakyat Aceh tetap membenci dan memerangi Belanda hingga mereka angkat kaki dari Aceh untuk selama – lamanya dalam tahun 1942.³⁹

Selain itu juga pada daerah – daerah yang letaknya diluar Kutaraja, terutama didaerah pegunungan, pemerintah Hindia Belanda juga mencoba untuk mengatur dan menetapkan batas – batas baru atau jenis – jenis tanah yang belum dikerjakan itu. Menurut mereka batas administrasi yang telah ada (*gampong, mukim dan sagoe*) perlu diperjelas lagi, karena tidak selamanya batas – batas itu dapat dijadikan sebagai batas tanah milik umum (tanah yang belum digarap). Batas – batas administrasi tersebut, hanya menjadi batas tanah milik umum lainnya. Maka oleh Pemerintah Hindia Belanda ditetapkan batas baru, terutama batas tanah umum ke jurusan gunung / hutan. Batas yang ditetapkan ini, dikenal oleh masyarakat dengan nama jalan *Bos wezen* atau ada juga yang menyebutnya dengan nama *kaphee* (jalan kafir). Sehubungan dengan tanah – tanah yang belum digarap, Pemerintah Hindia Belanda juga mencabut seluruh urusan konsesi dari kekuasaan penguasa adat (

³⁹ *Ibid*, hlm. 34

Keuchik Kepala Mukim, panglima sagoe / Uleebalang). Tetapi seperti telah disebutkan, Pemerintah Hindia Belanda masih tetap juga memperhatikan “hak menguasai” yang dimiliki oleh penduduk atas tanah – tanahnya; yaitu dengan menetapkan suatu ketentuan seperti dimuat pada pasal 30 *zelfoestuursregelen* yang dikeluarkan dalam tahun 1919 (L.N. no. 882).⁴⁰

Meskipun pada saat sekarang ini, hukum yang mengatur tentang tanah adalah Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960, tetapi dalam kenyataannya hak – hak atas tanah yang dipergunakan penduduk di Kabupaten Aceh Timur tetap didasarkan kepada peraturan adat dan hukum (syariat islam).⁴¹

Penguasaan atas tanah dapat terjadi apabila sekelompok manusia secara bersama membuka hutan / rimba untuk diusahakan dan digunakan, dalam batas – batas yang dapat terjangkau dibawah kekuasaan mereka. Dengan tindakan ini mereka telah memperoleh hak menguasai atas tanah. Hak menguasai adalah hak yang dipunyai oleh suatu persekutuan / masyarakat hukum (*gampong, mukim*) terhadap tanah yang terletak dalam wilayah kekuasaanya. Tanah – tanah ini disebut dengan berbagai sebutan, ada yang menyebutnya *tanoh hak kullah, tanoh hutan, tanoh raja, tanoh glee, tanoh umum* dan sebagainya. Barang siapa hendak menggarap, berburu dan mencari hasil hutan

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid*, hlm. 36.

didalamnya adalah bebas. Dengan catatan yang bersangkutan harus meminta izin terlebih dahulu kepada pemimpin *gampong* dan *mukim* (*keuchik* dan *kepala muku dulu :Uleebalang*). Ataupun dengan membayar sejenis *wase* kepada para pemangku adat tersebut.

Terhadap tanah yang termasuk ke dalam wilayah kekuasaan masyarakat hukum tertentu (*gampong dan mukim*) para warganya bebas meletakkan kekuasaan perseorangan, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Dengan demikian dapat dikatakan, peralihan hak kekuasaan atas tanah secara berurutan, yakni dari alam kepada masyarakat hukum / persekutuan masyarakat tertentu (*gampong, mukim*) kepada perseorangan. Dengan telah diperolehnya hak penguasaan atas tanah oleh perseorangan, maka hak tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain, dengan membuat berbagai perjanjian yang menyangkut tanah, atau dengan perwaqafan ataupun dengan perwarisan. Seperti telah disebutkan bahwa hak penguasaan atas tanah dapat beralih dari alam kepada masyarakat hukum tertentu dari masyarakat hukum ini dapat pula perseorangan. Tetapi sebaliknya dapat juga terjadi, yaitu penguasaan perseorangan atas tanah seperti *hak dong tanah, hak cah rimba, hak useuha, dan hak milek* dapat beralih kembali kepada masyarakat *hukum gampong* atau *mukim*, bila tanah tersebut

ditelantarkan untuk batas waktu yang lama. Sehingga tanda – tanda bahwa tanah itu sebelumnya dikuasai oleh seseorang tidak nampak lagi.⁴²

B. Cara Memperoleh Kepemilikan dan Peralihan Tanah di Aceh Timur

Hak milik atas tanah adalah hak yang dipunyai penduduk untuk menggunakan tanah seperti milik sendiri. Disini juga meliputi kekuasaan untuk bertindak sebagai yang berhak sepenuhnya atas tanah dengan mengingat beberapa kewajiban terhadap masyarakat yang harus diperhatikan oleh pemilik tanah itu. Pada masa sebelum penjajahan di daerah Aceh Timur, hak milik atas tanah telah dimiliki penduduk. Tanah yang dimiliki oleh seseorang disini disebut dengan istilah *tanoh milek* (tanah milik). Kata *milek* ini dimaksudkan untuk membedakan dengan jenis – jenis hak perseorangan lainnya yang terdapat atas tanah.

Hak milik atas tanah, dapat diperoleh penduduk melalui beberapa cara. Diantaranya dengan membuka tanah baru. Membuka tanah baru ini, tidak dimaksudkan pembukaan tanah yang telah sempurna tetapi dimulai pada mulanya dengan jalan membubuhi tanda berupa pagar, yang berarti bahwa tanah itu akan dibuka. Karena menurut adat (adat Aceh) setiap tanaman harus dilindungi dengan pagar yang terdiri dari tiga buah tiang yang ditanam secara tegak lurus yang disebut

⁴² *Ibid.* hlm. 91-92.

jeuneurob. Pagar ini didirikan dengan jarak sedepa serta dibubuhi lima buah kisi – kisi melintang yang disebut *beunteueng*.⁴³

Asal – usul pemilikan tanah juga dapat bermula dari warisan. Orang tua yang memiliki harta berupa tanah biasanya bila usianya telah lanjut, maka harta / tanah itu diberikan menurut perkara agama (islam) kepada ahli warisannya, yang disebut dengan istilah *peurae* (faraidh). Warisan ini juga dapat terjadi, bila seseorang meninggal dunia yang mana orang yang meninggal ini meninggalkan harta maka ahli warisnya mendapat bagian sesuai dengan hukum waris islam. Harta benda milik orang yang meninggal ini di bagi faraidh kepada ahli warisnya. Milik yang dibagi itu diantara lain ialah tanah.

Pemilik atas tanah dapat terjadi juga melalui *bloe publoe* artinya secara jual – beli. Jual beli tanah pada masa dahulu dilakukan dengan suatu upacara tertentu. Caranya sebagian besar berdasarkan *hukom syariat islam* dan sebagian lagi berdasarkan adat.⁴⁴

Berdasarkan adat, diwilayah Aceh setiap jual beli tanah harus dengan sepengetahuan pimpina *gampong* (kepala kampong atau *keuchik* setempat). Oleh karena *keuchik* tersebut dipandang sebagai orang yang paling mengetahui situasi tanah dalam wilayah kekuasaanya atau *gampongnya*. Oleh karena itu pada saat sekarang ini (pada masa kemerdekaan), setiap jual beli tanah, selain harus memenuhi syart –

⁴³ *Ibid*, hlm. 57.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 38 -39.

syarat seperti tersebut diatas, juga harus dilaksanakan dengan terang dihadapan pejabat yang berwenang agar jual beli itu sah. Dan pejabat yang berwenang ini dapat seorang *keuchik* atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Undang – Undang / peraturan pemerintah yang mengatur tentang pembelian dan penjualan tanah. Dengan kata lain, jual beli tanah pada masa sekarang setidaknya – tidaknya harus dilaksanakan dengan surat keterangan jual beli.

Akhir – akhir ini memang ada keharusan pemerintah dari pemerintah bahwa setiap jual beli tanah harus dengan akta tanah yang diperbuat oleh dan dihadapkan pejabat yang berwenang untuk itu. Namun, ketentuan ini pada beberapa daerah yang diteliti belum berjalan sebagaimana mestinya; karena masyarakat pada umumnya belum mengerti dan merasa itu sebagai suatu keberatan.⁴⁵

Kepala *mukim* dan *keuchik* memegang peranan penting dalam setiap peralihan hak atas tanah; baik pada peralihan dengan cara asli maupun peralihan hak secara turunan. Bila terdapat hal – hal yang meragukan sehubungan dengan hak perseorangan atas tanah oleh seorang warga *gampong*, terutama sewaktu membuka tanah baru, maka *keuchik* akan selalu turun tangan menyelesaikannya. Dan bila *keuchik* tidak mampu memutuskan sendiri, dia akan mengundang cerdik pandai kampong untuk bermusyawarah tentang masalah itu.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 43

Keuchik dan kepala *mukim* mempunyai wewenang untuk memberikan suatu hak atas tanah umum kepada seseorang; baik kepada orang dalam maupun orang luar wilayahnya. Pemberian hak atas tanah – tanah umum kepada orang luar dilakukan bila tanah – tanah itu tidak diperlukan oleh anggota masyarakatnya. Hampir setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat berlangsung dengan sepengetahuan kepala *mukim* dan *keuchik*. Surat – surat akta peralihan hak atas tanah diperbuat dengan sepengetahuan kedua pejabat tersebut; baik peralihan itu antara sesama masyarakat *gampong* atau *mukim* yang bersangkutan, maupun kepada orang luar wilayah tersebut.⁴⁶

Pada masyarakat Aceh, berdasarkan hak adat yang melekat masyarakat dapat membuka atau menggarap hutan yang akhirnya menjadi hak milik.⁴⁷ Namun sebelum tanah hutan atau belukar digarap, warga desa harus memberitahu kepada Kepala Adat atau Kepala Desa tentang rencana membuka tanah tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah tanah yang akan digarap tersebut sudah terdapat hak orang lain atau belum. Biasanya pembukaan tanah hutan oleh warga desa dipimpin oleh *peutua sineubok* yakni suatu lembaga yang memimpin dan mengatur tentang pembukaan lahan hutan untuk pertanian dan perkebunan. Lembaga ini mengatur proses pembukaan lahan yang

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 54

⁴⁷ T.I. Elhakimy, *Beberapa Segi Hukum Adat Tentang Tanah*, (Banda Aceh : Fajuktas Hukum Unsyiah, 1981), hlm. 19.

dilakukan masyarakat adat sehingga masyarakat memperoleh hak yang sama dalam pembukaan lahan.⁴⁸

Pada tanah yang dibuka itu diberi tanda yang mudah dilihat, sehingga orang lain tahu bahwa tanah tersebut sudah ada yang punya. Orang yang telah menandai tanah hutan kemudian membersihkannya disebut *ureung chah rimba* (orang garap hutan).⁴⁹ Setelah tanah menjadi bersih, maka tanah tersebut ditanami dengan tanaman seperti padi, jagung, kedelai, dan sebagainya. Disamping itu juga ditanami tanaman keras seperti durian, pala, kelapa yang disebut *hak useuha* (hak usaha).⁵⁰ Namun tanah tersebut belum diberikan hak milik karena bias saja tanah tersebut ditelantarkan. Jadi bila ditanami dan digarap secara terus menerus maka tanah tersebut dapat menjadi hak milik penggarap.

Tanah milik adat yang biasa disebut "*Tanoh hak kullah* atau *Tanoh Tuhan*" merupakan sebidang tanah yang belum digarap atau diusahakan orang, kemudian diberikan kepada masyarakat adat sehingga menjadi "*Tanoh umum* atau tanah masyarakat" yaitu tanah yang boleh digarap / dipakai secara bebas oleh umum, siapa saja dengan syarat pemakai / penggarap tersebut harus warga masyarakat setempat, tidak boleh orang lua (asing).⁵¹

⁴⁸ Sulaiman Tripa, *Manajemen Pengelolaan Lingkungan Hidup Menurut Rakyat Aceh*, (Banda Aceh : Karya Tulis, Unsyiah, 1999), hlm. 19.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 21.

⁵¹ Asas hukum adat jawa yang menyatakan bahwa "siapa yang menggarap (tanah) dia itulah yang harus dipandang sebagai orang yang menghaki (tanah tersebut).

Pembukaan *gampong* (kampung) yang ditandai dengan dibagi – bagikannya tanah tersebut mengakibatkan *tanoh hak kullah* beralih status dari *tanoh hak kullah* umum menjadi *hak kullah* khusus yang lebih dikenal dengan tanah *ulayat*. Dengan kata lain tindakan pembukaan tanah umum tersebut dapat menciptakan hak pribadi (*person*) berupa hak milik (*hak milek*) atau *hak useuha* yang kemudian tanah tersebut menjadi berharga dan bermanfaat yang disebut *bainah*.

Seandainya tanah tersebut tidak digarap dan tidak menghasilkan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun, maka tanah tersebut akan diambil lagi oleh Ketua Adat dan dialihkan ke penduduk lain yang lebih membutuhkan dan dapat menggarap tanah tersebut sehingga bermanfaat.

Hal tersebut diatas sesuai dengan pendapat Wiryono Prodjodikoro, yang menyatakan menurut Hukum Adat berbagai cara untuk mendapatkan hak milik atas tanah yaitu : membuka hutan belukar, mawaris, penerimaan tanah secara pembelian, penukaran, penerimaan hadiah atau mendapatkan hak milik karena lampau waktu (*verjaring*),⁵²

Dari ketentuan diatas, secara umum diperolehnya suatu hak milik ada terjadi karena pembukaan hutan, pewarisan, hibah, dan

Tanah yang digarap (*woeste gronden*) oleh siapapun menurut konsep ini adalah milik Tuhan, dan karena itu raja harus dipandang sebagai *khalifatullah*, maka rajalah yang berhak atas tanah tak digarap itu, dengan catatan bahwa setiap saat penduduk bebas saja untuk memadai menggarapnya dan begitu juga untuk mulai menyatakan hak menggarap, memaksa dan menempati tanah itu. Lihat Abu Rohmad, (editor) M. Mukhsin Jamil, *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*, (Semarang: Walisongo Press 2008), hlm. 48.

⁵² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Hak – hak tas Benda*, (Jakarta : Soerangan Kwitang 8, 1960) hlm. 141.

sebagainya. Namun pada dasarnya setiap kepemilikan hak milik tanah adat dimulai dari membuka hutan atau semak belukar, kemudian setelah hak membuka hutan didapat, dan tanah tersebut benar – benar telah menjadi miliknya maka baru dapat dialihkan baik kepada ahli warisnya atau dihibahkan kepada orang lain, ataupun berdasarkan hak yang dimilikinya tanah tersebut dapat diperjualbelikan.

Dengan adanya hak – hak perorangan atas tanah adat, maka timbulah berbagai cara peralihan hak diantaranya *peusaka* (pewarisan), hibah, *pueblo* (jual), *gantoe oeunyah* (ganti rugi), *peugala* (gadai) dan *peuwakeuh* (wakaf).

Salah satu bentuk peralihan hak atas tersebut adalah jual beli. Pada hakekatnya prinsip dalam masyarakat adat, walaupun masyarakat mempunyai hak *dong tanoh* dan *hak chah rimba* yang sudah merupakan hak perorangan namun hak perorangan tersebut masih sangat kuat dengan hak masyarakat. Oleh karenanya setiap penduduk yang bersangkutan tidak berwenang mengalihkan kepada orang luar, tanpa persetujuan dari kepala persekutuan atau kepala adat.⁵³

Sehubungan pendapat tersebut diatas, Muhammad Yamin menyatakan sebagai berikut :⁵⁴

⁵³ T.I. Elhakimy, *Tatanan Tanah di Wilayah Pedesaan Aceh*, (Banda Aceh : FH Unsyiah, 1980), hlm. 92.

⁵⁴ Muhammad Yamin Lubis, *Beberapa Dimensi Filosofi hukum*, Cetakan I, (Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003), hlm. 112

1. Hutan tanah ulayat tidak boleh diperjual belikan dengan cara apapun sehingga pemilikan hak nya menjadi berpindah tangan;
2. Hutan tanah ulayat tidak boleh dibagi – bagi menjadi milik perorangan;
3. Warga suku yang bersangkutan secara perorangan boleh memanfaatkan tanah hutan tersebut dengan beberapa ketentuan dan kewajiban – kewajibannya yang perlu ditaati seperti membagi sebagian hasilnya kepada Kepala Suku atau Kepala Desa dan menjadi penghasilan desa.

Dari uraian diatas dijelaskan bahwa pada hakekat hutan tanah ulayat dapat digunakan untuk digarap oleh *person* (pribadi) dan hasilnya dapat dimanfaatkan bagi pengembangan desa, namun tanah tersebut tidak dapat diperjual belikan secara bebas. Hal ini dimaksudkan supaya tidak merusak sendi hak ulayat dan selain itu tanah ulayat tersebut dapat menjadi asset masyarakat adat.

Menurut pandangan masyarakat Aceh pada umumnya mereka mebeda – bedakan tanah antara *tanoh Tuhan* (tanah Tuhan) atau *tanoh hak kullah* dengan *tanoh droe* (tanah sendiri) dan *tanoh gob* (tanah orang lain).

Mengenai pengertian dari istilah – istilah tanah tersebut di atas, T.I. Elhakimy secara rinci menguraikan sebagai berikut.⁵⁵

Yang dimaksud dengan *Tanoh Hak Kullah* adalah tanah yang belum digarap atau diusahakan oleh orang lain, diantaranya adalah ;

- a. *Rimba Tuhan*, hutan belantara di pedalaman kemukiman yang dipakai sebagai tempat berburu.
- b. *Padang*, yakni tanah yang biasanya ditumbuhi rumput dan alang – alang dengan pepohonan yang jarang – jarang,
- c. *Panton*, yakni tanah datar yang terdapat diantara bukit – bukit dan gunung di sebagian hulu sungai pada umumnya diliputi hutan.
- d. *Paya*, tanah rendah yang umumnya digenangi air secata tetap dengan diliputi oleh hutan rawa, biasanya terletak ditepi pantai.

Masyarakat Aceh sebagian besar menganut ajaran islam, hal ini jelas terlihat dalam istilah – istilah tanah tersebut di atas. Pada umumnya masyarakat Aceh mempunyai pandangan bahwa seluruh alam dan sekalian isinya ada karena ditakdirkan Tuhan, oleh karena itu semua mili Allah SWT, milik Allah tidak terbatas, dan kepada manusia hanya diberikan hak pakai serta menikmati segala sesuatu yang telah diciptakannya. Jadi masyarakat Aceh tidak mengenal milik mutlak seperti

⁵⁵ T.I. Elhakimy, *Tatanan Tanah...*, *Op.Cit*, hlm. 18

terdapat dalam hukum barat, tetapi hak milik relatif karena hak milik mutlak hanya ada pada Allah.

Pelaksanaan jual beli menurut KUH Perdata sangat berbeda dengan ketentuan yang dilakukan dalam masyarakat adat, pada masyarakat adat pada umumnya perjanjian jual beli disebut jual lepas. Istilah jual lepas tersebut beberapa sarjana memberikan pengertian seperti yang dikutip oleh Hilman Hadikusuma yaitu:⁵⁶

Jual lepas dari sebidang tanah atau perairan adalah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas – petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu dan kemudian penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama – lamanya dengan penerimaan uang tunai atau dibayar dulu sebagian, uang mana disebut uang pembelian.

Menjual lepas menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus lagi, jadi penyerahan itu berlangsung untuk selamanya.

Sistem yang dipakai dalam hal peralihan hak menurut hukum adat umumnya dikenal dengan sistem kontan, perpindahan hak atas tanah bersamaan dengan saat pembayaran harga tanah tersebut yang diserahkan oleh pembeli.

⁵⁶ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung : Alumni, 1982), hlm. 120-121.

Mengenai jual beli tanah adat. Bachtiar Efendi ,emyatakan sebagai berikut ;⁵⁷

Didalam Hukum Adat yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan sistem yang kongkrit atau nyata atay riil, dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli. Demikian pertemuan kehendak haryslah dibuktikan dengan penyerahan uang panjar supaya mengikat secara hukum adat.

Persetujuan jual beli dibuat diatas kertas segel atau dibuat tidak diatas kertas segel. Namun dibubuhi dengan materai secukupnya yang dibuat oleh para pihak dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan. Sekaligus berlaku sebagai penyerahannya dan oleh karena itu hak milik atas tanah tersebut telah beralih ke pembeli.

Pendapat diatas dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli tanah milik adat dilaksanakan oleh para pihak dengan sistem kongkrit dan terjadi bersamaan antara perpindahan barang dengan pembayaran. Perjanjian tersebut juga dilakukan diatas kertas segel atau materai yang dilakukan dihadapan Kepala Desa. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, selanjutnya Bachtiar Efendi menyebutkan, bahwa jual beli tetap sah sepanjang syarat materilnya telah dipenuhi para pihak yaitu harga barang telah dibayar dengan lunas oleh pembeli. Dan jika tidak dilakukan di

⁵⁷ Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan – Peraturan Pelaksanaanya*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 2.

depan PPAT, tetap sah karena UUPA juga berlandaskan hukum adat yang bersistem kongkrit / kontan, nyata atau riil.⁵⁸

Di masyarakat Aceh, peralihan hal atas tanah karena jual beli (*bloe publoe*) hanya dilakukan terhadap tanah hak *milek* (milik), sedangkan tanah *hak useuha* peralihan hak nya dengan *gantoe peunayong* (ganti rugi), dimana masing – masing dari istilah tersebut mempunyai akibat hukum yang berbeda pula. Sebagai ganti ada bukti jual beli diperbuat surat (akta jual beli) dan surat keterangan ganti rugi dengan perantaraan Camat. Sedangkan *keuchik* hanya sebagai saksi – saksi. Selain itu surat – surat ini diperbuat oleh para pihak dengan pengetahuan *keuchik* dan kepala *mukim*.⁵⁹

Bila dibandingkan dengan ketentuan KUH Perdata, inti dari suatu perjanjian jual beli adalah adanya kata sepakat dari kedua belah pihak yang meuat suatu perjanjian dianggap telah terjadi dan sudah terlaksana, walaupun para pihak belum melakukan kewajibannya yakni pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan bendanya. Sedangkan dalam Hukum Adat setiap transaksi belum dianggap selesai bila tanpa disertai pembayaran dan penyerahan benda dari para pihak pada saat bersamaan.

Sebagaimana telah disebutkan jual beli tanah menurut adat Aceh dinamakan “*bloe pueblo*”, *bloe* dimaksudkan seseorang yang akan

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ T.I. Elhakimy, *Tatanan Tanah di Wilayah Pedesaan Aceh..., Op., Cit.*, hlm 92.

melepaskan sebidang tanah miliknya untuk selamanya kepada orang lain dengan menerima sejumlah uang tunai pada saat itu juga, sedangkan yang membeli tanah tersebut disebut "*ureung bloe*". Jadi walaupun dalam hukum adat pada umumnya lebih dikenal dengan jual lepas, namun di Aceh tidak mengenal istilah jual lepas.

BAB III

KEDUDUKAN HUKUM PERALIHAN YAMAH MILIK ADAT DENGAN MENGUNAKAN AKTA JUAL BELIA YANG DIBUAT OLEH PPAT DI KABUPATEN ACEH TIMUR.

A. Beralihnya Hak Kepemilikan Tanah Milik Adat Melalui Proses Jual – Beli

Berkenaan dengan jual beli tanah milik adat, telah disebutkan bahwa hukum adatlah yang diberlakukan untuk hukum agraria baru dengan ketentuan bahwa hukum adat tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, sosialisme Indonesia, ketentuan UUPA dan peraturan lain di bidang Agraria dan unsur – unsur agama.⁶⁰

Jual beli merupakan upaya dari hak atas tanah dengan maksud untuk memperolehnya maupun untuk melepaskannya kepada pihak lain. Beralihnya dari kesuatu pihak ke pihak yang lain disebut juga sebagai upaya hukum. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan oleh suatu perbuatan hukum.⁶¹

⁶⁰ Bachtiar Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1998), hlm. 22

⁶¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Media Group, 2008), hlm. 91.

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secata tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.⁶²

Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas – asas, lembaga hukum dan sistem Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang telah di – *saneer* yang dihilangkan cacat – cacatnya / disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.⁶³

Sebagaimana telah kita ketahui 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 – peraturan pelaksana UUPA 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.⁶⁴

⁶² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Op.Cit, hlm. 71

⁶³ *Ibid*,

⁶⁴ *Ibid*,

Dengan demikian ada dua fungsi atau peranan dari Hukum Adat, yaitu sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan – ketentuan Hukum Tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan Hukum Tanah tidak terhambat karenanya.⁶⁵

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala 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, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁶⁶

Kadang – kadang seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual belinya belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum semuanya

⁶⁵ *Ibid*,

⁶⁶ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia, Op.Cit*, hlm. 211.

terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat terselesainya jual beli. Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena,⁶⁷

1. Jual beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah dalam Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Ciri – ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau

⁶⁷ *Ibid.*

persesuaian kehendak (konsesus) yang diikuti dengan ikrar / pembuatan kontrak jual beli di hadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli.⁶⁸

Transaksi jual tanah dalam sistem hukum adat mempunyai 3 muatan, yaitu :⁶⁹

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain menggadai, menjual gade, adil sende, ngejual akad atau gade.
- b. Pemindahan hak atas tanah dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama – lamanya antara lain adol plas, turun – temurun, menjual jaja.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, adol oyodan).

Menurut Maria S. W Sumardjono, sifat jual – beli tanah menurut hukum adat adalah;⁷⁰

⁶⁸ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 72 – 73.

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 73 -74

- a. Tunai yaitu ; penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli),
- b. Riil yaitu; kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata – nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut. Misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan Kepala Desa,
- c. Terang yaitu; untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Sebagaimana perbandingan dalam hukum KUH Perdata dalam pasal 1457 BW yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selanjutnya dalam pasal 1458 BW dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak, seketika setelahnya para pihak mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Bentuk pemindahan hak milik menurut sistem Hukum Adat yang mengakibatkan pemindahan hak milik untuk selama – lamanya seperti jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang

⁷⁰ J. Andy Hartanto, *Op.Cit*, hlm. 80-81

dari tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

Menurut pemahaman masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat yang mengharuskan transaksi dilaksanakan dihadapan pejabat umum. Oleh karena itulah tidak mengherankan jika keberadaan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di bidang pertanahan belum banyak dikenal oleh masyarakat di pedesaan terutama di daerah terpencil. Apabila mereka melakukan transaksi dengan objek tanah maka cukup dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa. Pada sebagian masyarakat yang lain ada pula yang membuat akta dengan disaksikan atau dimintakan pengesahan kepada camat. Dalam perspektif hukum pertanahan, camat sebagai kepala wilayah kecamatan secara eks officio adalah menjabat sebagai PPAT sementara.⁷¹

B. Peran PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah

Keharusan adanya akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertipikat), namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) di Kantor Pertanahan. Apabila jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) dilakukan dengan tujuan tidak untuk didaftarkan ke

⁷¹ Husni Tamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta : LaksBang PRESSindo, 2009), hlm. 64.

Kantor Pertanahan, maka proses jual belinya dapat dibuat dengan akta dibawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa / lurah setempat diatas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual pembeli sebagai pemegang hak baru.⁷²

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah belum terdaftar (belum bersertipikat) dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadic, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berlaku efektif pada tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) yang tidak dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah akan ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan. Agar permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadic dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka harus dilakukan proses jual beli ulang oleh penjual dan pembeli dengan akta yang dibuat oleh PPAT.⁷³

Apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat dilakukan sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti jual

⁷² J. Andy Hartanto, *Op.Cit*, hlm. 108-109.

⁷³ *Ibid*.

belinya cukup melalui akta dibawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan dibenarkan dalam arti diketahui dan ditandatangani serta dicatat dalam buku mutasi hak atas tanah oleh Kepala Desa / Lurah. Sedangkan jika jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat tersebut dilakukan setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka pembuktian adanya jual beli hak atas tanah tersebut harus dibuat dengan akta PPAT. Setelah itu barulah diajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran sporadis.⁷⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun.⁷⁵

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁷⁶ Perbuatan hukum PPAT adalah :⁷⁷

1. Jual beli

⁷⁴ *Ibid*, hl, 110.

⁷⁵ Pasal 1 angka I, PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁷⁶ Pasal 2 ayat (1), PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah.

⁷⁷ Pasal 2 ayat (2), PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah.

2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Oemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pembelian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai Atas tanah Hak
Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam hal pelaksanaan kegiatan pemeliharaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran pendaftaran tanah, khususnya apabila terjadi peralihan hak atas tanah yang telah terdaftar dak hak – hak adat, baik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, pemindahan hak dalam rangka likuidasi dan pembebanan hak, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta tang dibuat PPAT.⁷⁸

Ketentuan ini merupakan penegasan tentang kedudukan pejabat Pembuat Akta Tanah dan kemungkinan bagi pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara. Berkenaan dengan kedudukan PPAT dinyatakan dalam peraturan pendaftaran yang baru ini, bahwa fungsi PPAT berada didalam rangkaian pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan sebagai pelaksana ppendaftaran

⁷⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.Cit*, hlm. 154.

tanah dengan menyediakan alat – alat bukti yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tertentu.⁷⁹

Sebagai ketentuan formilnya, PPAT membuat akta dari perbuatan hukum peralihan hak tersebut dengan bentuk, isi dan cara pembuatannya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yo PERKABAN Nomor 1 Tahun 2008 dan Peraturan Menteri Negeri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.⁸⁰

Pembutan hak lama diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah NOmor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :⁸¹

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 atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak – pihak lain yang membebaninya.

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 154-155.

⁸⁰ *Ibid*, hlm. 278.

⁸¹ Pasal 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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 dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam penjelasan pasal ini yang kemudian dipertegas dalam Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 diuraikan bahwa bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak. Alat – alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- a. Grosse Akta Hak Eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (Staatblad. 1837-27), yang telah

- dibubuhi catatan, bahwa Hak Eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik; atau
- b. Grosse Akta Hak Eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (Staatblad. 1837-27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
 - c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan; atau
 - d. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
 - e. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dan 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 tangan kesaksian oleh Kepala Adat / Kepala Desa / Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
 - g. Akta Pemindahan Hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau

- h. Akta Ikrar Wakaf / Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi / Landrete, girik, pipil, kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 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 dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan – ketentuan konversi dalam UUPA.⁸²

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran secara sporadis.

⁸² *Ibid*, hlm 223.

Saksi yang dimaksudkan disini adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah tersebut.⁸³

Dalam pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan bahwa PPAT menolak membuat akta, jika :⁸⁴

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan ;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan :
 1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dan kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa . Kelurahan.

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ Pasal 39, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dasar hukum Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap Tanah Hak Milik Adat adalah pembukuan hak lama dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hak Milik Adat disini adalah hak – hak lama yang sudah ada sebelum UUPA dan sudah UUPA, tanah milik adat sudah ada haknya tetapi belum disesuaikan haknya atau konversi menurut UUPA menjadi hak milik. Tanah Hak Milik Adat memiliki bukti kepemilikan dan terdapat berbeda – beda bukti kepemilikan berdasarkan daerah masing – masing. Ada 2 orientasi disini yaitu :

1. Bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut – turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu pembukuan hak.
2. Dalam hal tidak ada lagi bukti kepemilikan baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Pembukuan hak dapat dilakukan tidak ada bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon.

Pembuktian hak lama memberikan penegasan terhadap pelaksana pendaftaran tanah yang ditempuh secara sporadik dengan cara penegasan konversi dan pengakuan hak yang didasarkan pada bukti – bukti hak, namun terhadap pemilikan

tanah yang tidak ada sama sekali bukti atau dokumen deapat
dibuktikan kebenarannya akan hak melalui keterangan dari
Keuchik / Kepala Desa, dapat dilakukan pendaftaran hak.⁸⁵

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Munir, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur, dalam wawancara, 24 Agustus 2017.

BAB IV

PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH ADAT YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KABUPATEN ACEH TIMUR

Peralihan hak atas tanah adat di Kabupaten Aceh Timur menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mensahkan terjadinya perbuatan hukum jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli. Namun dalam hal peralihan disini, PPAT memeriksa dan meminta kepada pihak penjual apakah ada surat keterangan dari *keuchik* bahwasanya tanah tersebut tanah hak milik adat sebelum melakukan jual beli, Kantor Pertanahan dalam hal ini pengukuran didatangkan juga mengukur kembali tanah tersebutm untuk memastikan kepastian luas, apabila suatu saat akan didaftarkan haknya.⁸⁶

Peralihan hak atas tanah disini adalah tanah yang belum bersertipikat yang merupakan tanah hak milik adat.⁸⁷

Tanah di Aceh, khususnya Desa Seumanah Jaya, Kecamatan Rantau Peureulak, Kabupaten Aceh Timur banyak belum bersertipikat dan

⁸⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Idahariati, PPAT, Kabupaten Aceh Timur, 24 Agustus 2017.

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Idahariati, PPAT, Kabupaten Aceh Timur, 24 Agustus 2017.

tidak ada surat menyurat, tetapi tanah tersebut telah turun – temurun dari orang tuanya dahulu tanpa surat apapun.⁸⁸

Dasar keterangan tanah hak milik adat yang ada di Kabupaten Aceh Timur adalah Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh *Keuchik* (Kepala Desa), yang menerangkan tentang keterangan mengenai riwayat tanah tersebut serta mengetahui batas dan diketahui oleh masyarakat.⁸⁹

Dalam hal ini jual beli tanah tersebut menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama – lamanya. Jual beli tanah hak milik adat pada mulanya dilakukan dengan menggunakan kebiasaan yang berlaku di daerah tersebut yaitu dengan membuar suatu upacara tertentu seperti akad jual beli.

Oleh karena di dalam masyarakat Aceh masih menganggap hukum dan adat harus berjalan beriringan, seperti dalam pepatah Aceh *Hukum ngon Adar lage zan ngon sifeut* atau *lagee matai tam ngon mata puteh* (hukum dengan adat seperti zat dengan sifat atau seperti mata hitam dengan mata putih) keduanya saling membutuhkan walaupun berlainan cara pelaksanaan sehingga dapat dimaklumi walaupun sudah ada ketentuan hukum yang mengatur mengenai jual beli tanah namun

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Tengku Bantha, *Keuchik* / Kepala Desa Seumanah Jaya, Kabupaten Aceh Timur, 24 Agustus 2017.

⁸⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Idahariati, PPAT, Kabupaten Aceh Timur, dan juga diperkuat pernyataan oleh Bapak Munir Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur 24 Agustus 2017.

adakalanya di dalam suatu kelompok masyarakat masih melaksanakan jual beli secara hukum adat, dengan cara sebagai berikut :⁹⁰

1. Hadirnya pemerintah *gampong* (Kepala Kampung) dan pihak penjual. Kemudian hadirnya paling sedikit dua orang saksi, akan tetapi lebih disukai jika jumlahnya lebih banyak, bahkan diusahakan dihadiri oleh beberapa orang yang akan mengingat peristiwa tersebut dikemudian hari.
2. *Keuchik* (Kepala Desa) tempat tanah tersebut berada memberitahukan kepada hadirin tentang transaksi yang akan terjadi yaitu terjadinya jual beli tanah. Biasanya penjual mengucapkan akad dengan kata "*lon publoe keu dore neuh umong / tanoh nyang di blang nyan deungon yum sekian juta rupiah*", artinya "saya jual kepada anda sawah / tanah itu dengan harga sekian juta rupiah" kemudian pembeli menyahut "*lon bloe bak droe neuh umong / tanoh nyang di blang nyan deungon yum sekian juta rupiah*", artinya : "saya beli dari saudara sawah / tanah yang di sawah itu dengan harga sekian juta rupiah".
3. Kemudian *Keuchik* menanyakan apa mereka telah jelas mendengarkan semua, setelah itu berakhirlah transaksi tersebut.
4. Setelah dilakukan doa bersama untuk memohon keridhaan Allah SWT, setelah itu dilaksanakan makan bersama. Tetapi tidak semua jual beli dilaksanakan seperti yang tersebut diatas,

⁹⁰ Hasil wawancara dengan Tengku Bantha, *Keuchik* / Kepala Desa Seumanah Jaya, Kabupaten Aceh TImur, 24 Agustus 2017.

adakalanya masyarakat hanya membuat kenduri (syukuran) dengan memberi makan anak yatim saja untuk memohon berkah Allah SWT.

Pelaksanaan jual beli tanah ada atau tanah hak milik adat yang belum bersertipikat di Kabupaten Aceh Timur, yang dilakukan oleh masyarakat di desa –desa, pada umumnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi tidak dilanjutkan permohonan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Akan tetapi ada juga yang melanjutkan pendaftarannya apabila tanah yang belum bersertipikat atau tanah adat sangat luas.⁹¹

Dalam proses peralihan hak tanah yang belum bersertipikat dengan menggunakan Akta Jual Beli PPAT mendasarkan legalitasnya pada konversi tanah adat yang belum terdaftar tetapi ada haknya, dan ini hanya menjadi hukum kebiasaan yang terjadi di Kabupaten Aceh Timur.⁹²

Kemudian juga masih adanya sebagian masyarakat pedesaan di Kabupaten Aceh Timur yang melakukan jual beli hanya ditanda tangani oleh *Keuchik* dan disahkan oleh Kepala Dusun saja. Hal ini dilakukan masyarakat karena merasa tidak perlu bersusah payah melaksanakan jual beli tanah tersebut ke hadapan PPAT, karena jumlah maupun nilai tanahnya tidak begitu besar. Kalau dilakukan pengurusan terhadap tanah

⁹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Munir, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur, 24 agustus 2017.

⁹² Hasil wawancara dengan Bapak Munir, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur, 24 agustus 2017

tersebut, uang yang didapat dari penjualan tanah bias habis untuk biaya pengurusan saja.⁹³

Peralihan hak terhadap Tanah Milik Adat yang terjadi di Kabupaten Aceh Timur dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan dibuatnya Akta Jual Beli, dikarenakan tanah yang dialihkan tanah hak milik adat. Status tanah hak milik adat tersebut berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh *Keuchik* / Kepala Desa setempat yang menyatakan bahwa benar tanah tersebut tanah hak milik adat.⁹⁴

Fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah, Kata PPAT dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi yang bersangkutan. PPAT wajib memeriksa syarat – syarat untuk sahnya perbuatan hukum tersebut salah satunya mencocokkan data yang ada dalam bukti kepemilikan tersebut.⁹⁵

Peralihan hak atas tanah adat di Kabupaten Aceh Timur menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mensahkan terjadinya perbuatan hukum jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli. Namun dalam hal peralihan disini, PPAT memeriksa dan meminta kepada pihak penjual

⁹³ Hasil wawancara dengan Ibu Idahariati, PPAT, Kabupaten Aceh Timur, 24 Agustus 2017.

⁹⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Idahariati, PPAT, Kabupaten Aceh Timur, 24 Agustus 2017.

⁹⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Idahariati, PPAT, Kabupaten Aceh Timur, 24 Agustus 2017.

apakah ada surat keterangan dari *keuchik* bahwasanya tanah tersebut tanah hak milik adat sebelum melakukan jual beli, Kantor Pertanahan dalam hal ini pengukuran didatangkan juga mengukur kembali tanah tersebut, untuk memastikan kepastian luas, apabila suatu saat akan didaftarkan haknya.⁹⁶

Dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan bahwa PPAT menolak membuat akta, jika :

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan :
 - a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan denlum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang

⁹⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Idahariati, PPAT, Kabupaten Aceh Timur, 24 Agustus 2017.

jauh dan kedudukan Kantor Peranahanm dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan.

Kaitannya dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah NOmor 24 tahun 1997 adalah Pembuktian Hak lama dalam hal ini adalah tanah hak milik adat atau tanah hak – hak lama.

Sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Nomor 24 tahun 1997, pelaksanaa konversi termasuk dalam bagian pembuktian hak dan pembukuannya, dalam hal ini yaitu pembuktian hak lam. Konversi hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak – hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk ke dalam sistem UUPA,⁹⁷ yakni dengan kegiatan menyesuaikan (bukan memperbaiki) hak – hak lama menjadi hak – hak baru yang dikenal dalam UUPA, baik itu bersifat privat yang dimiliki orang seseorang dana tau badan hukum privat atau publik.⁹⁸

Latar belakang pemberlakuan konversi ini didasarkan pada pemikiran bahwa Hukum Agraria di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat, bahwa hal itu diartikan bahwa Hukum Agraria harus sesuai dengan kesadaran hukum dari rakyat yang banyak yang hidup dan berkembang dinamis sesuai dengan tuntutan zaman. Hukum adat yang dimaksud dalam hal ini sesuai dengan Penjelasan Umum angka III ayat (1) UUPA

⁹⁷ A.P. Parlindungan *Konversi Hak – hak Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), jlm. 1.

⁹⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi Cetakan ke III, (Bandung : Manjar Maju, 2012), hlm. 212.

adalah hukum asli dari rakyat Indonesia yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional.⁹⁹ Dijadikannya Hukum Adat sebagai dasar dari Hukum Agraria di Indonesia dapat juga merupakan pengakuan dan penghormatan terhadap hukum asli dari rakyat atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat.¹⁰⁰

Pengakuan dan penghormatan terhadap hak – hak tradisional rakyat atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat tersebut secara gamblang diatur dalam Pasal 18-B Undang – Undang Dasar 1945 (Perubahan – II tahun 2000) yang menyatakan bahwa Negara mengakui dan menghormati kesatuan – kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak – hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip – prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang di atur dalam Undang – Undang. Begitu juga Pasal 28 – I angka (3) UUD 1945 menegaskan bahwa identitas budaya dan hak masyarakat tradisional selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban. Dengan demikian jelas bahwa konstitusi Negara dan peraturan perundang – undangan yang berlaku mengatur dengan tegas adanya suatu pengakuan dan penghormatan terhadap hak – hak

⁹⁹ *Ibid*, hlm. 212 – 213.

¹⁰⁰ *ibid*.

tradisional masyarakat adat atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat dan hak – hak dasar rakyat.¹⁰¹

Tentang ketentuan – ketentuan hukum yang ada baik dalam konstitusi maupun dalam Hukum Agraria, tampaknya persoalan pengakuan terhadap masyarakat adat atas tanah tidak menjadi masalah khusus terhadap Hak Milik Adat dapat diproses haknya melalui prosedur yang ditentukan untuk itu dan tidak ada perbedaan pendapat tentang pelaksanaannya.¹⁰²

Pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :¹⁰³

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 secara Sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak – pihak lain yang membebaninya.

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² *Ibid*, hlm. 215.

¹⁰³ Pasal 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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 dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam penjelasan pasal ini yang kemudian dipertegas dalam Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 diuraikan bahwa bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih bukti peralih hak. Alat – alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- a. Grosse Akta Hak Eigendom yang diterbitkan berdasarkan Oberschrijvings Ordonantie (Staatblad. 1834 – 27), yang telah dibubuhi catatan, bak Hak Eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik; atau
- b. Grosse Akta Hak Eigendom yang diterbitkan berdasarkan Oberschrijvings Ordonantie (Staatblad. 1834 – 27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dan 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 tangan kesaksian oleh Kepala Adat / Kepala Desa / Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau

- g. Akta Pemindahan Hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta Ikrar Wakaf / Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi / Landrete, girik, pipil, kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 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 dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan – ketentuan konversi dalam UUPA.¹⁰⁴

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm 223.

menurut Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran secara sporadis. Saksi yang dimaksudkan disini adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah tersebut.¹⁰⁵

A. Tanah Hak Milik Adat Sebelum dan Sesudah Diundangkannya Undang – Undang Poko Agraria

Hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti – bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang disarkan atas pengakuan dan tidak tertulis.¹⁰⁶ Adapun tanah adat terdiri dari 2 jenis, yaitu :¹⁰⁷

a. Hukum Tanah Adat sebelum diundangkannya Undang – Undang Pokok Agraria

Hukum tanah adat masa lampau ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang. Serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis. Jadi, hanya pengakuan. Adapun ciri – ciri hukum tanah adat masa lampau adalah sebagai berikut.

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ B.F. Sihombing, *Evaluasi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta : Gunung Agung, 2004), hlm. 67.

¹⁰⁷ Supriadi, *Hukum Agraria, Op.Cit*, hlm. 9-13.

Ciri – ciri tanah adat masa lampau adalah tanah – tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau sekelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah – pindah sesuaidengan daerah, suku dan budaya hukumnya, kemudian secara turun – temurun masih berada di lokasi daerah tersebut, dan mempunyai tanda – tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan, dan symbol – symbol berupa makam, patung, rumah – rumah adat, dan Bahasa daerah yang ada di negara Republik Indonesia.

b. Hukum Tanah Adat Setelah diundangkannya Undang – Undang Pokok Agraria

hukum tanah adat masa kini ialah memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sudah merdeka pada tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa girikm petuk pajak, pipil, *hak agrarizche eigendom*, milik ysan, hak atas druwe, atau hak atas druwe desa, pesini, Grant Sultan, *landerinjenbezitrecht*, *altijddutente erpacht*, hak usaha atas tanah bekas partikelir, fatwa ahli waris, akta peralihan hak, dan surat segel dibawah tangan, dan bahkan ada yang memperoleh sertipikat serta surat pajak hasil bumi (*Verponding Indonesia*), dan hak – hak lainnya sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut, serta masih diakui secara internal maupun eksternal.

Selain hak – hal diatas, masih terdapat hak – hak tanah adat sesuai dengan peraturan yang telah diputuskan oleh pengadilan, yaitu 1) Hak sewa menurut Hukum Adat Aceh, Hak Atas Tanah di Batak yaitu Hak Atas Hutan, Tanah kesain dan Tanah , Merimba, Hak Atas Tanah di Minangkabau, Hak Atas Tanah di Bengkulu, Hak Atas Tanah di Sulawesi Utara, Hak Atas Tanah di Jawa yaitu Tanah Yasanm Tanah Gogolan, Hak Gaduh Atas Tanah dan Petuk sebagai bukti.

Adapun ciri – ciri Tanah Hukum Adat masa kini adalah tanah – tanah yang dimiliki seseorang atau sekelompok masyarakat adat dan masyarakat di daerah pedesaan maupun di kawasan perkotaan, sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya kemudian secara turun – temurun telah berpindah tangan kepada orang lain, dan mempunyai bukti – bukti kepemilikan serta secara fisik dimiliki atau dikuasai sendiri atau dikuasai orang / badan hukum.

Hukum tanah adat tidak terlepas dari dijadikannya hukum adat sebagai dasar hukum berlakunya UUPA. Hal ini sesuai dengan penjelasan konsiderans dalam UUPA, dinyatakan bahwa hukum tanah nasional disusun berdasarkan hukum adat.¹⁰⁸ Pernyataan mengenai hukum adat dalam UUPA dapat dijumpai dalam :¹⁰⁹

¹⁰⁸ Supriadi, *Hukum Agraria, Op.Cit*, hlm. 52.

¹⁰⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Djambatan, 1994), hlm. 155.

- a. Penjelasan Umum Angka III (1);
- b. Pasal 5 dan Penjelasannya.

Dalam Penjelasan Umum angka III (1) UUPA dinyatakan bahwa:

Dengan sendirinya Hukum Agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agrarian baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan – ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalis dan masyarakat swapraja yang feodal.

Sejalan dengan penjelasan umum angka III (1) UUPA di atas, dalam Pasal 5 dinyatakan bahwa :

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

Pembangunan hukum tanah nasional secara yuridis formal menjadikan adat sebagai sumber utama, sehingga segala bahan yang dibutuhkan dalam pembangunan hukum tanah nasional sumbernya tetap mengacu kepada hukum adat, baik berupa konsepsi, asas – asas dan lembaga – lembaga hukumnya. Konsepsi, asas – asas dan lembaga – lembaga hukumnya tersebut merupakan masukan bagi rumusan yang akan diangkat menjadi norma – norma hukum tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat.¹¹⁰ Boedi Harsono menyatakan bahwa :¹¹¹

Hukum tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan – bahan dari hukum adat, berupa norma – norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang – undangan sebagai hukum yang tertulis, merupakan hukum tanah nasional positif yang tertulis. UUPA merupakan hasilnya yang pertama.

Dalam rangka pengembangan hukum tanah nasional, maka dimungkinkan warga negara Indonesia masing – masing menguasai bagian – bagian dari tanah bersama tersebut secara individual, dengan hak – hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.¹¹²

Pendaftaran tanah dikalangan masyarakat pada umumnya dan khususnya di Kabupaten Aceh Timur sudah sesuai dengan PP Nomor 24

¹¹⁰ *Ibid*, hlm. 53

¹¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Djambatan, 1994), hlm. 156

¹¹² Supriadi, *Hukum Agraria, Op,Cit*, hlm. 54.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut telah terbukti bahwa tidak ada masyarakat yang komplin pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur. Salah satu bukti tertulis untuk mendaftarkan tanah adat adalah dengan bukti tertulis berupa akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tanahnya belum dibukukan, dan apabila hak itu beralih, bukti peralihan itu harus sampai ke tangan pemegang hak kepada yang memohon hak yang dipertegas dalam Pasal 60 ayat (1) PMNA / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Dalam hal Tanah milik adat yang telah dikonversi dan didaftarkan wajib diumumkan selama 60 hari dan diumumkan di Kantor Pertanahan Aceh Timur, Kantor Kepala Desa setempat dan tempat yang dianggap perlu serta dapat juga diumumkan pada media massa.¹¹³

Sebagaimana terdapat juga asas – asas yang terkandung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah :

1. Asas Spesialitas, tanah yang didaftarkan itu harus jelas diketahui ada dan nyata ada lokasi tanahnya.
2. Asas Publisitas, dimaksudkan agar setiap orang dapat mengetahui sesuatu bidang tanah itu milik siapa, bagaimana luasnya, apakah ada beban di atasnya.

¹¹³ Waawancara dengan Pak Munir pada tanggal 24 Agustus 2017 (Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur) / (Diolah).

3. Asas Negatif, artinya pemilikan sesuatu bidang tanah yang terdaftar atas nama seseorang tidak berarti mutlak adanya, sebab dapat dipersoalkan pemilikinya.

Sasaran utama dari pembangunan yang diharapkan adalah terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur. Sasaran ini diperinci lagi diwilayah perkotaan lebih diarahkan kepada pemukiman yang tumbuh pesat secara alami, pemukiman yang mulai tumbuh dan direncanakan menjadi pemukiman baru serta yang relative kosong dibagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang menjadi tanah pemukiman. Sementara di wilayah pedesaan meliputi wilayah desa yang potensial dapat memperoleh pengairan tetapi belum tersedia jaringan irigasinya, desa yang jaringan irigasinya yang tersedia tetapi pemanfaatannya belum merata dan desa yang pengairannya cukup baik namun masih perlu ditunjang oleh pengadaan jaringan jalan yang memadai.

Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota saling berkaitan fungsi dan tugas pokoknya terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena PPAT merupakan rekan kerja Kantor Pertanahan. PPAT bertugas untuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan dibuat akta sebagai dasar perbuatan hukum sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran dan perubahan pendaftaran tanah.

Berdasarkan pembagian fungsi dan tanggung jawab tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa pembuatan akta PPAT yang efektif tidak saja memenuhi kaedah teknis pembuatannya, tetapi harus memperhatikan kepentingan kantor pertanahan sesuai dengan pedoman pengisian akta PPAT dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

B. Peralihan Hak Atas Tanah Milik Adat Melalui Akta Jual – Beli PPAT di Kabupaten Aceh Timur

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kewenangan untuk membuat akta – akta yang digunakan dalam peralihan atau pembebanan hak atas tanah. Namun demikian dalam membuat akta – akta tersebut PPAT tetap harus mengikuti ketentuan mengenai bentuk akta dan tata cara pengisiannya. Berdasarkan ketentuan pasal 95 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 diatur bahwa jenis akta tanah yang dibuat oleh PPAT adalah :

1. Akta Jual Beli,
2. Akta Tukar Menukar,
3. Akta Hibah,
4. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (Inberg),
5. Akta Pembagian Hak Bersama,
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan,

7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai di atas Hak Milik
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT telah dibebankan wewenang untuk memberikan pelayanan hukum sepatutnya, yang dengan sendirinya harus pula memenuhi asas kepatuhan.¹¹⁴ Disamping bertugas pokok membuat akta, PPAT mempunyai tugas lain baik yang berkaitan dengan pembuatan akta atau sebagai tindak lanjut dari pembuatan akta atau tugas lain dibidang pertanahan. PPAT dengan Kepala Kantor Pertanahan untuk mempercepat pendaftaran hak milik atas tanah untuk tempat tinggal yang diberikan dengan Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo Nomor 1 tahun 1998, Nomor 2 Tahun 1998 dan Nomor 6 Tahun 1998 (Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998). Fungsi pelayanan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah apabila pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat keterlambatan, PPAT diwajibkan melapor kepada Kepala Kantor Kabupaten / Kota (Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999).

Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen – dokumen lain yang

¹¹⁴ John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), hlm. 20.

diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihak hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.

Dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli, terdapat beberapa dokumen yang harus dilampirkan, yaitu :¹¹⁵

- a. Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli), demikian pula jika yang mengajukan permohonan pendaftarann adalah PPAT atau pegawai PPAT maka harus disertai dengan surat kuasa;
- c. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta tersebut PPAT bersangkutan masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Foto copy identitas dari pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- e. Foto copy identitas dari pihak yang menerima hak (pembeli);
- f. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan);

¹¹⁵ J. Andy Hartanto, *Op,Cit*, hlm. 100 – 101.

- g. Izin pemindahan hak dari pejabat yang berwenang apabila diharuskan adanya izin untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut;
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang;
- i. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dalam hak pajak tersebut terutang dan;
- j. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Setelah permohonan pendaftaran peralihak hak diperiksa dan dinilai sudah lengkap semua dokumennya, maka kemudian Kantor Pertanahan memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen – dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasa / pegawainya. Apabila berkas permohonan pendaftaran sudah didaftarkan dan tanda bukti penerimaannya telah diterima oleh PPAT, maka kemudian PPAT memberitahukan kepada penerima hak (pembeli) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan dan menyerahkan tanda bukti penerimaan tersebut kepada penerima hak (pembeli). Untuk selanjutnya pengurusan oleh oenerima hak (pembeli). Untuk selanjutnya pengurusan penyelesaian permohonan perndaftaran pemindahan hak dilakukan oleh penerima hak (pembeli) atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak (pembeli).

Kantor Pertanahan setelah menerima berkas permohonan pendaftaran peralihan hak kemudian meneliti kelengkapan dokumen yang dilampirkan dan setelah dinilai lengkap maka memberikan tanda penerima berkas lengkap. Setelah itu dilakukan pencatatan pemindahan hak dalam buku tanahm sertipikat dan daftar lainnya dengan memberikan catatan sebagai berikut :¹¹⁶

- a. Nama pemegang hak lama (penjual) pada buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Nama atau nama – nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanah dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk kemudian diberi kan cap / stempel Kantor Pertanahan.

Apabila suatu sertipikat telah mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, maka ia dapat dijadikan bukti oleh pemegang hak atas tanah dari gugatan yang diajukan oleh pihak lain.

Sifat pembuktian sertipikat hak atas tanah adalah merupakan alat bukti yang kuat dan sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat artinya data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan pembuktian dan harus

¹¹⁶ *Ibid.*

diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Sertipikat dikatakan sebagai alat bukti yang bersifat mutlak artinya apabila setelah berjalan 5 tahun tidak ada yang menggugat atau mempermasalahkan sertipikat tersebut, maka tidak dapat lagi diganggu gugat karena sertipikat bersangkutan telah mempunyai kekuatan pembuktian mutlak.

Jadi, maksud dan tujuan diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Fungsi sertipikat disamping sebagai alat bukti bagi pemegang hak atas tanah, juga diperlukan apabila terhadap hak atas tanah tersebut hendak diperalihkan kepada pihak lain. Proses peralihan hak misalnya melalui jual beli selalu membutuhkan kelengkapan adanya sertipikat hak atas tanah sebelum dibuat akta peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT.

Pendaftaran tanah berdasarkan regulasi pemerintah melalui peraturan pemerintah yang berlaku adalah merupakan bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. Disamping itu pendaftaran tanah yang ditentukan dalam

Pasal 19 UUPA (Undang – Undang No. 5 Tahun 1960) merupakan sasaran untuk mengadakan kesederhanaan hukum. Tentang pendaftaran tanah lebih lanjut dijelaskan dalam penjelasan umum angka III alinea terakhir Undang – undang No. 5 tahun 1960 yang berbunyi;

“adapun hak – hak yang ada pada mulai berlakunya Undang – Undang ini, semua akan dikonversikan menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA.”

Konversi (pengakuan hak / penegasan hak) adalah pembuatan dan atau penerbitan sertifikat tanah dari tanah milik adat menjadi sertifikat hak milik. Dengan demikian semua tanah baik yang dimiliki atas nama seseorang atau badan hukum, baik hak milik adat atau hak atas tanah menurut buku II KUH Perdata diwajibkan untuk dikonversi kepada salah satu hak atas tanah menurut UUPA dan didaftarkan sehingga terwujud unifikasi dan kesederhanaan hukum pertanahan Indonesia sesuai dengan tujuan dari UUPA.¹¹⁷ Bahkan dalam Pasal 41 PP No. 10 Tahun 1961 dan Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997 diatur ketentuan sanksi bagi yang terlambat atau lalai untuk melakukan pendaftaran baik pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah yang diakui sebelum berlakunya UUPA.

Setelah berlakunya UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997

¹¹⁷ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaran*, Op.Cit, hlm. 125.

tidak mungkin lagi diterbitkan hak – hak yang akan tunduk kepada Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak – hak tersebut merupakan hak adat.

Mwngingat betapa pentingnya pendaftaran hak milik adat atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 dan dipertegas dalam Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik adat.

Proses pendaftaran tanah ada sedikit mendapati perhatian khusus yaitu harus ditempuh jalan konversinya terlebih dahulu (atas tanah adat). Setelah proses konversinya selesai, maka dicatat nama pemegang hak yang pertaman pada sertipikat tanah tersebut dan bersamaan dengan itu dicatat pula nama penerima hak berdasarkan salinan akta PPAT yang dibuat menurut prosedur Pasal 25 PP 10 Tahun 1961. Kemudian nama pemegang hak yang pertama dicoret. Rangkaian kegiatan ini dilakukan secara simultan. Akhirnya kepada penerima hak diberikan sertipikat atas tanah yang bersangkutan, sebagai alat pembuktian yang kuat yang membuktikan perbuatan – perbuatan hukum yang mengaturnya termasuk lingkup hukum tanah.

Terhadap konversi itu sendiri AP Parlindungan memberikan komentar sebagai berikut :

“Bahwa pelaksanaan konversi itu sendiri merupakan sesuatu yang boleh dikatakan sangat drastis, oleh karena sekaligus ingin diciptakan berkembangnya suatu unifikasi hukum keagrarian di tanah air kita, sungguhpun harus diketahui persiapan dan peralatan perangkat hukum maupun tenaga terampil belumlah ada sebelumnya”¹¹⁸

Keberadaan sertipikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah.¹¹⁹ Dengan demikian maka dapat dikatakan apabila suatu hak atas tanah telah didaftarkan maka tanah tersebut mempunyai sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertipikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku.¹²⁰

Suatu hak atas tanah belum didaftar baik sistematis maupun sporadis yang berarti tanah tersebut tidak memiliki alat bukti, namun kadangkala dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta dibawah tangan tersebut jelas tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihannya

¹¹⁸ *Ibid*, hlm. 126

¹¹⁹ J. Andy Hartanto, *Op.Cit*, hlm. 103

¹²⁰ *Ibid*.

haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang. Syarat bahwa jual beli hak atas tanah baik yang telah bersertipikat maupun belum bersertipikat harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.¹²¹

Perbuatan hukum yang berupa jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, maka jual belinya harus dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Sejak Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berlaku efektif pada tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar yang tidak dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah akan ditolak oleh Kepala kantor Pertanahan. Agar permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadis di terima oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka harus dilakukan proses jual beli dengan akta yang dibuat oleh PPAT.¹²²

¹²¹ *Ibid.*

¹²² *Ibid*, hlm. 109.

Jadi apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat dilakukan sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti jual belinya cukup melalui akta dibawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan dibenarkan dalam arti diketahui dan ditandatangani serta dicata dalam buku mutase hak atas tanah oleh Kepala Desa / Lurah. Sedangkan jika jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat tersebut dilakukan setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka pembuktian adanya jual beli hak atas tanah tersebut harus dibuat dengan akta PPAT. Setelah itu barulah diajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan melalui Pendaftaran Sporadis.¹²³

¹²³ *Ibid*, hlm. 118.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Peralihan hak tanah milik adat yang terjadi di Kabupaten Aceh Timur khususnya Kecamatan Rantau Peureulek Desa Seumanah Jaya adalah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan dibuatnya Akta Jual Beli karena status tanah tersebut tanah milik adat. Bukti status tanah tersebut adalah Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh *Kechik* / Kepala Desa bahwasanya tanah tersebut tanah milik adat. Proses Peralihan Hak atas Tanah Milik Adat dengan menggunakan Akta Jual Beli PPAT yang berdasarkan legalitasnya pada konversi tanah adat yang belum terdaftar tetapi sudah ada haknya.

2. Dasar hukum Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap Tanah Hak Milik Adat adalah pembuktian hak lama dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah. Hak Milik Adat disini adalah hak – hak lama yang sudah ada sebelum UUPA dan sudah UUPA, tanah milik adat sudah ada haknya tetapi belum disesuaikan haknya atau konversi menurut UUPA menjadi hak milik. Tanah Hak Milik Adat memiliki bukti kepemilikan dan terdapat berbeda –beda bukti kepemilikan berdasarkan daerah masing – masing. Ada 2 orientasi disini yaitu :

1. Bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut – turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu pembukuan hak.
2. Dalam hal tidak ada lagi bukti kepemilikan baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Pembukuan hak dapat dilakukan tidak ada bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon.

Pembuktian hak lama memberikan penegasan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah yang ditempuh secara sporadis dengan cara penegasan konversi dan pengakuan hak yang didasarkan pada bukti – bukti hak, namun terhadap pemilikan tanah yang tidak ada sama sekali

bukti atau dokumen dapat dibuktikan kebenarannya akan hak melalui keterangan dari *Keuchik* / Kepala Desa, dapat dilakukan pendaftaran hak melalui akta PPAT.

B. Saran

1. Ketentuan – ketentuan yang mengatur masalah pertanahan sejauh dan sebanyak mungkin harus dituangkan dalam bentuk peraturan perundang – undangan yang tertulis. Dengan demikian pihak – pihak yang bersangkutan jika memerlukannya dengan mudah dapat mengetahui apakah yang menjadi wewenang dan kewajibannya berkenaan dengan tanah yang dikuasainya, dan bagaimanakah hukumnya yang harus diterapkan untuk mengatasi persoalan – persoalan tanah yang dihadapi.
2. Kepatuhan dan kesadaran hukum dari masyarakat harus ditingkatkan antara lain melalui penyuluhan – penyuluhan hukum yang berkaitan dengan masalah hukum tanah dengan bahasanya yang komunikatif agar dapat dimengerti oleh masyarakat awam, atau melalui bacaan – bacaan lainnya dan dapat juga melalui media masa sehingga dengan melalui berbagai macam tersebut diharapkan masyarakat yang tadinya buta hukum dapat mengetahui dan mengerti tentang hukum. Dan apabila sudah mengetahui dan mengerti hukum, maka hal ini akan dapat meningkatkan kepatuhan dan kesadaran hukum masyarakat di bidang hukum pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku – Buku

Adiwanata, Saleh. 1976, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*,
Bandung : Alumni

Ali Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan
Sosiologis)*, Jakarta : PT. Gunung Agung Tbk.

-----, 2002, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori
Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang
– Undang (Legis Prudence)*. Jakarta : Kecana.

Ali, Zainudin, 2005, *Sosiologi Hukum*, Palu : Sinar Grafika.

Arifin, Syamsul, 2012, *Buku Ajar Pengantar Hukum Indonesia*. Medan :
Medan Area University Press.

Badruzaman, M. Darus, 1980, *Bab – bab Tentang Hipotek*. Bandung :
Alumni.

Budiardjo, M, 2008, *Dasar – dasar Ilmu Politik Edisi Revisi*. Jakarta : PT.
Gramedia Pustaka Utama.

Budiono, 2005, *Kamus Bahasa Indonesia*. Surabaya : Karya Agung.

Chandra, S, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan
Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta : PT. Gresindo.

- Djuned, T, 1992, *Asas – asas Hukum Adat*. Banda Aceh : FH Unsyiah.
- Efendi Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan – Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni.
- Elhakimy, T.I., 1980, *Tatanan Tandah di Wilayah Pedesaan Aceh*. Banda Aceh : FH Unsyiah.
- Guru, T. Abdi, 2006, *Pendidikan Kewarganegaraan*, Jakarta : Erlangga.
- Harahap, M. Yahya, 2008, *Hukum Acara Perdata, Cetakan Ke – 8*, Jakarta : Sinar Grafika.
- , 2007, *Pembahasana Permasalahan dan Penerapan KUHAP Penyidikan dan Penuntutan Edisi Ke – 2*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Hardjoprajitno, P., Sumampouw, J., & dkk, 1981, *Tanya Jawab Hukum Tanah*, Jakarta : Sekretariat Bina Desa / Indhra.
- Harsa, Truyana, 2008, *Taqdir Manusia Alam Pandangan Hanka Kajian Pemikiran Tafsir Al Aqhar*, Banda Aceh : Pena.
- Harsono, Boedi, 2006, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- , 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejak Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 HUKUM Tanah Nasional*. Jakarta : Djambatan.

Hartanto, J. Andy, 2014, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya : Lasbank Justitia.

Hasan, Djuhaendah, 1997, *Kualitas Sumber Daya Manusia PPAT (Disampaikan Dalam Lokakarya Pola Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah)*. Bandung : Mandar Maju.

Hisyam, M, 1996, *Penelitian Ilmu – Ilmu Sosial, Jilid 1*. Jakarta : FE UI.

Hutagalung, Arie, S, 1983, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia*. Jakarta : Rajawali.

-----, 2002, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Cetakan ke – 2, Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Ismail, B, 2009, *Penduan Adat Dalam Masyarakat Aceh*, Banda Aceh : Majelis Adat Aceh (MMA).

Kansil, C.S.T, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka.

Koentjadingrat, 1997, *Metode – Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.

Lubis, M. Solly, 1994, *Filsafat Ilmu Hukum dan Penelitian*. Bandung :
Mandar Maju.

-----, 2001, *Beberapa Pengertian Umum Tentang HUKUM*.
Bandung : Mandar Maju

Lubis, Mhd. Yamin., & Lubis, Abd. Rahim, 2008, *Hukum Pendaftaran
Tanah*, Bandung : Mandar Maju.

Mertokusumo, Sudikno, 1996, *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*.
Yogyakarta : Liberty.

Nabhani, 2011, *Pelaksanaan Syariat Islam di Aceh*. Langsa : Yayasan
Sastra Group.

Parlindungan, A.P, 1978, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara
Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung : Alumni.

-----, 1984, *Serba – Serbi Hukum Agraria*. Bandung :
Alumni.

-----, 1990, *Konversi Hak – Hak Atas Tanah*. Bandung :
Mandar Maju.

-----, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung :
Mandar Maju.

-----, 2008, *Komentar Atas Undang – Undang Pokok
Agraria*, Cetakan ke – 9. Bandung : Mandar Maju.

Poerwadarminta, W. J, S, 1985, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta
: Balai Pustaka.

Prodjodikoro, W, 1980, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*. Jakarta
: PT. Intermasa.

Rasyid, H. A, 1980, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan –
Peraturannya)*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Saleh, K. W, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.

Salindeho, J, 1994, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*. Jakarta : Sinar
Grafika.

Santoso, Urip, 2006, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*. Jakarta :
Kencana Media Group.

-----, 2008, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, Cetakan
Keempat. Jakarta : Kencana Media Group.

Sihombing, B, F, 2004, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum
Tanah Indonesia*. Jakarta : Gunung Agung.

Siregar, T. A, 2005, *Mempertahankan Hak Atas Tanah, Cetalan Pertama*.
Medan : Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Sjahdeini, S. Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang
Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di
Indonesia*. Jakarta : Institut Bankir Indonesia.

Soekanto Soerjono, 1982, *Sosiologis Suatu Pengantar*. Jakarta : PT. Raja
Grafindo Persada.

-----, 1983, *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta : Rajawali.

-----, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta :
Universitas Indonesia.

-----, 1985, *Kedudukan dan Peranan Hukum Adat di
Indonesia, Cetakan Ke – 2*. Jakarta : Kurnia Esa.

Suandra, W, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta : Rineka Cipta.

Subagyo, J, 2001, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*. Jakarta :
Rineka Cipta.

Sufi, Rusdi, 2002, *Hukum Adat Pertanahan, Pola Penguasaan Pemilikan
dan Penggunaan Tanah Secara Adat Aceh, Edisi Revisi,
Cetakan Ke – 2*. Banda Aceh : PDIA, Pusat Dokumentasi dan
Informasi Aceh.

Sumarsono, S., Mansyur, & dkk, 2002, *Pendidikan Kewarganegaraan,
Cetakan Ke – 2*, Jakarta : PT. SUN.

Sunggono, Bambang, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : PT.
Raja Grafindo.

Suprayetno, W, 2009, *Psikologi Agama*. Bandung : Cita Pustaka Media
Perintis.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika

Surbekti, R., & Tjitrosudibio, R, 2006, *Kitab Undang – Undang HUKUM Perdata, Cetakan Ke – 37*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita.

Sutedi, Adrian, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.

-----, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.

Tamrin, Husni, 2009, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Yogyakarta : LaksBang PRESSindo.

Waluyo, Bambang, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Pratek*. Jakarta : Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang – Undangan

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

PP Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaga Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaga Negara Nomor 2171).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat
Pembuat Akta Tanah.