

2016

Analisis Yuridis Peralihan Hak Tanah Milik Adat Dengan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT (Studi Kabupaten Aceh Besar)

Arfian, Muhammad Heikal

<http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/410>

Downloaded from Repositori Institusi USU, Universitas Sumatera Utara

**ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK TANAH MILIK ADAT
DENGAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT
(STUDI KABUPATEN ACEH BESAR)**

TESIS

Oleh

**M. HEIKAL ARFIAN
127011161/M.Kn**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2016**

**ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK TANAH MILIK ADAT
DENGAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT
(STUDI KABUPATEN ACEH BESAR)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Pada
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sumatera Utara**

Oleh

**M. HEIKAL ARFIAN
127011161/M.Kn**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2016**

Judul Tesis : **ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK TANAH MILIK ADAT DENGAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT (STUDI KABUPATEN ACEH BESAR)**
Nama Mahasiswa : **M. HEIKAL ARFIAN**
Nomor Pokok : **127011161**
Program Studi : **Kenotariatan**

Menyetujui
Komisi Pembimbing

(Prof. Dr. Muhammad Yamin, S.H, M.S, C.N)

Pembimbing

Pembimbing

(Prof. Dr. Syafruddin Kalo, SH, MHum) **(Dr. T. Keizerina Devi A, SH, CN, MHum)**

Ketua Program Studi,

Dekan,

(Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN)

(Prof. Dr. Runtung, SH, MHum)

Tanggal lulus : 29 Januari 2016

Telah diuji pada

Tanggal : 29 Januari 2016

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN

Anggota : 1. Prof. Dr. Syafruddin Kalo, SH, MHum
2. Dr. T. Keizerina Devi A, SH, CN, MHum
3. Notaris Dr. Syahril Sofyan, SH, MKn
4. Notaris Syafnil Gani, SH, MHum

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **M. HEIKAL ARFIAN**

Nim : **127011161**

Program Studi : Magister Kenotariatan FH USU

Judul Tesis : **ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK TANAH MILIK ADAT DENGAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT (STUDI KABUPATEN ACEH BESAR)**

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis yang saya buat adalah asli karya saya sendiri bukan Plagiat, apabila dikemudian hari diketahui Tesis saya tersebut Plagiat karena kesalahan saya sendiri, maka saya bersedia diberi sanksi apapun oleh Program Studi Magister Kenotariatan FH USU dan saya tidak akan menuntut pihak manapun atas perbuatan saya tersebut.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan dalam keadaan sehat.

Medan,
Yang membuat Pernyataan

Nama : **M. HEIKAL ARFIAN**

Nim : **127011161**

ABSTRAK

Bahwa di Aceh ada tanah adat yang dikuasai oleh masyarakat khususnya Kabupaten Aceh Besar 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 Besar, apabila terjadi peralihan hak atau jual beli tanah terhadap tanah hak milik adat tersebut maka dibuatkan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis sebab penelitian ini akan menggambarkan dan melukiskan azas-azas dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan tujuan penelitian yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan tentang fakta dan kondisi atau gejala yang menjadi objek penelitian setelah itu diadakan telaah secara kritis, dalam arti memberikan penjelasan-penjelasan atas fakta atau gejala tersebut, baik dalam kerangka sistematisasi maupun sinkronisasi dan berdasarkan pada aspek yuridis dengan demikian akan menjawab permasalahan yang menjadi objek penelitian.

Tanah di Aceh, Khususnya Kabupaten Aceh Besar 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 Besar 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 Besar 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 tersebut, untuk memastikan kepastian luas, apabila suatu saat akan mendaftarkan haknya.

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

ABSTRACT

In Aceh, adat land which is controlled by the local people, specially in Darul Imarah Subdistrict, Aceh Besar District, certified by Keucik (Village Head), is actually belongs to adat land. This adat land has no certificate. In Aceh Besar District, the transfer of right or land has no certificate of adat land is made by PPAT (Official empowered to draw up land deeds).

The research was descriptive analytic since it described the principles and regulations concerning the purpose of the research which described the fact and condition or phenomena of the research object. They were than analyzed critically by explaining the facts or phenomena systematically and synchronically, based on judicial aspects in answering the problems of the subject matter of the research.

In Aceh, especially at Punie Village, Darul Imarah Subdistrict, Aceh Besar District, a lot of land does not have any certificates and without any certified letters, but it has belonged to the local people from generation to generation. Actually, it is adat land, based on the Notification Letter from Keucik (village head) which states the history of the land and it is boundaries. Adat land acquisition in Aceh Besar District uses Sale Contract made before PPAT (official empowered to draw up land deeds) who validates the contract between the seller and the buyer. Before it is signed, PPAT examines and ask the seller about the letter from the village head whether the land is adat land. After that, the staff from the Land Office comes to do surveying to make sure the land area when later on it will be registered.

Keywords : Adat Land, Uncertified Land, Official Empowered to Draw Up Land Deeds.

KATA PENGANTAR

Bismilillahirrahmanirrahim walhamdulillah, segala puji dan syukur kehadirat ALLAH Subhanahu wataa'la yang maha agung, raja dari segala raja, 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 YURIDIS PERALIHAN HAK TANAH MILIK ADAT DENGAN AKTA JUAL BELI YANG DI BUAT OLEH PPAT (STUDI KABUPATEN ACEH BESAR)”**. Shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad Rasulullah salallahu a'laihi 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. Muhammad Yamin, S.H., M.S., C.N.**, selaku ketua komisi pembimbing dan **Bapak Prof. Dr. Syafruddin Kalo, S.H., M.Hum.**, serta **Ibu Dr. T. Keizerina Devi Azwar, S.H., C.N., M.Hum.**, masing-masing selaku anggota komisi pembimbing yang banyak memberikan masukan dan bimbingan kepada penulis dalam penulisan tesis ini, begitu juga kepada **Bapak Notaris Dr. Syahril Sofyan, S.H., M.Kn.**, dan **Bapak Notaris Syafnil Gani, S.H., M.Kn.**, selaku dosen penguji yang telah banyak memberikan kritikan, serta saran dan masukan dalam penulisan tesis ini.

Selanjutnya ucapan terima kasih yang tak terhingga saya sampaikan kepada :

1. **Bapak Prof. Dr. Runtung, S.H., M.Hum.**, selaku Rektor Universitas Sumatera Utara dan selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
2. **Bapak Prof. Dr. Muhammad Yamin, S.H., M.S., C.N.**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
3. **Ibu Dr. T. Keizerina Devi Azwar, S.H., C.N., M.Hum.**, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

4. Bapak dan Ibu Guru Besar serta Staf Pengajar begitu juga kepada seluruh Karyawan Biro Administrasi pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Secara khusus penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua penulis yang telah melahirkan, membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang. 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'la dengan sebuah hidayah dan ridhanya ALLAH Subhanahu wata'la. Penulis juga berharap agar tesis ini dapat berguna bagi diri penulis dan seluruh pihak yang berkaitan dengan bidang Kenotariatan.

Medan, Januari 2016
Penulis

M. Heikal Arfian

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. IDENTITAS PRIBADI

Nama : Muhammad Heikal Arfian
Tempat/Tanggal Lahir : Medan, 30 Juni 1987
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Laki-laki
Status : Belum Menikah
Alamat : Komplek Taman Setiabudi Indah Blok B No.54
Medan
Nama Ayah : (Alm) Ir.H. Zakaria Sulaiman
Nama Ibu : Hj. Ernawati
Nama Saudara/i : 1. Dr. Indah Fajarini
2. Muhammad Zaki Farizi, S.MB,.

II. PENDIDIKAN

Sekolah Dasar : S.D. Negeri 1 Kota Langsa
Sekolah Menengah Pertama: SMP Negeri 1 Kota Langsa
Sekolah Menengah Atas : SMU Negeri 1 Kota Medan
Perguruan Tinggi (S1) : Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
(2005-2010)
Perguruan Tinggi (S2) : Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas
Hukum Universitas Sumatera Utara (2012-2016)

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian	9
F. Kerangka Teori dan Konsepsi.....	11
1. Kerangka Teori	11
2. Konsepsi.....	15
G. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Sifat Penelitian	18
3. Tehnik Pengumpulan Data.....	18
4. Alat Pengumpul Data	19
5. Analisis Data	20
BAB II PERALIHAN TANAH HAK MILIK ADAT DI KABUPATEN ACEH BESAR	21
1. Sejarah Tanah Adat Di Aceh Besar	21
2. Asal Usul Pemilikan Dan Peralihan Tanah Di Aceh Besar	30

BAB III KEDUDUKAN HUKUM PERALIHAN TANAH MILIK ADAT DENGAN MENGGUNAKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT DI KABUPATEN ACEH BESAR.....	40
A. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kabupaten Aceh Besar.....	54
B Dampak hukum Peralihan Hak atas Tanah Milik Adat Yang Belum Bersertipikat Yang Dilakukan Dengan Akta Jual Beli Oleh PPAT	59
1. Tanah Hak Milik Adat Termasuk Dalam Pembuktian Hak Lama.	59
2. Eksistensi Tanah Hak Milik Adat Dari Berlakunya Sebelum UUPA Dan Sesudah UUPA.....	64
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berlandaskan UUD 1945 adalah negara hukum (Konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.¹

Hukum Agraria di Indonesia didasarkan pada hukum adat. Hal itu diartikan 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 yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, atau sebagaimana diartikan oleh A.P. Parlindungan 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*.²

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hlm. 1.

² 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.³

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 suatu 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 menurut Hukum Perdata Barat yang dinamakan Hak *Eigendom*.⁴

UUPA sudah memberikan pengaturan mengenai hak milik dalam Pasal 20 s.d. Pasal 27, akan tetapi, baru mengenal 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 yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam

³ *Ibid.*

⁴ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 2.

Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.⁵ 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 pemilikan 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.⁶ 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.⁷

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 diatur dalam Undang-Undang. Begitu juga Pasal 28-I angka (3) UUD 1945

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2000), hlm.22.

⁶ B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Gunung Agung, 2004), hlm. 67.

⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm.14.

menegaskan bahwa identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban.⁸

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.⁹ 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.¹⁰

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 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

⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.cit.*, hlm. 214.

⁹ *Ibid.*, hlm. 215.

¹⁰ *Ibid.*

sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹¹

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 pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.¹²

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 bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat.¹³

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

¹¹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983), hlm. 211.

¹² *Ibid.*, hlm. 204.

¹³ J.Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya : LakBang Justitia Surabaya, 2014), hlm. 34.

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.¹⁴

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.¹⁵

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

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 :¹⁷

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Pasal 1 Angka (1), Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁶ Pasal 37 Ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁷ Pasal 39 Ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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 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.

Bahwa di Aceh ada tanah adat yang dikuasai oleh masyarakat khususnya Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar 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 sertipikatnya. Dan biasanya yang terjadi di Kabupaten Aceh Besar , 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 Yuridis Peralihan Tanah Hak Milik Adat Dengan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT (Studi Kabupaten Aceh Besar)**”.

B. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana peralihan hak atas tanah adat di kabupaten Aceh Besar ?
2. Bagaimana kedudukan hukum peralihan tanah hak milik adat yang belum bersertipikat dengan menggunakan Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Aceh Besar ?

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 mengetahui bagaimana peralihan tanah hak milik adat di Kabupaten Aceh Besar.
2. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum peralihan tanah hak milik adat yang belum bersertipikat dengan menggunakan Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Aceh Besar.

D. Manfaat Penelitian

Kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan baik secara teoritis maupun praktis baik dikalangan praktisi akademik maupun pada kalangan masyarakat yaitu :

1. Secara Teoritis
 - a. Sebagai bahan informasi bagi akademisi dan untuk pengembangan wawasan dan kajian mengenai peralihan hak atas tanah adat yang kemudian dapat menjadi bahan perbandingan bagi kepemilikan lanjutan.
 - b. Memperkaya khasanah perpustakaan hukum khususnya di bidang Hukum Pertanahan.
2. Secara Praktis
 - a. Diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam menyelesaikan masalah terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah adat.
 - b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat sebagai informasi ilmiah mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah adat.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan yang khususnya di lingkungan Universitas Sumatera Utara, menunjukkan bahwa penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Peralihan Tanah Hak Milik Adat Dengan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT (Studi Kabupaten Aceh Besar)” belum ada yang membahasnya, sehingga tesis ini dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah dan keasliannya. Tetapi ada beberapa penelitian tesis yang berhubungan :

1. Saudari Cut Ida Khairani (Nim 027011009), Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara , dengan judul “Analisis pelaksanaan jual beli tanah milik adat pada masyarakat aceh (Studi Di Kabupaten Aceh Barat)

Permasalahan :

- a. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah milik adat dalam masyarakat Aceh Barat?
 - b. Apa faktor penyebab jual beli tanah milik adat tidak dilakukan dihadapan PPAT dan tidak didaftarkan di kantor pertanahan ?
 - c. Apa peranan pihak terkait dalam upaya memberikan pemahaman tentang pentingnya kekuatan pembuktian jual beli tanah milik adat ?
2. Saudara Tarmizi (Nim 087011174), Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara , dengan judul “Pelaksanaan pengalihan tanah non sertifikat 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 dihadapan PPAT dan tidak didaftarkan dikantor pertanahan Kabupaten Bireuen Aceh?
- c. Bagaimana peranan PPAT dalam pengalihan tanah non sertipikat dengan 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 menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidak benarannya.¹⁸ Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, salah satu arti teori adalah pendapat, cara-cara, dan aturan-aturan untuk melakukan sesuatu.¹⁹

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.²⁰

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.

Dalam kaitan tersebut, teori merupakan suatu pernyataan yang bersifat rasional serta harus berkesesuaian dengan objek yang dipermasalahkan dan harus didukung dengan adanya fakta yang bersifat empiris agar dapat diuji kebenarannya.

Berkenaan dengan penelitian ini, maka kerangka teori diarahkan secara khusus pada ilmu hukum yang mengacu pada penelitian yuridis empiris. Tujuan

¹⁸ M. Hisyam, *Penelitian Ilmu – Ilmu Sosial*, Jilid I, (Jakarta : FE UI, 1996), hlm. 203.

¹⁹ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1985), hlm. 155.

²⁰ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Hukum dan Penelitian*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm. 80.

Hukum menurut hukum konvensional adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtzekerheit*).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 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 diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum dari tanah yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batas siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang melekat diatas tanah tersebut.²³

²¹ Achmad Ali, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta : PT. Gunung Agung, Tbk, 2002), Hlm. 85

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.

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 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.

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.²⁵

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

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

²⁵AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hlm. 35.

memberikan sesuatu hak atas tanah, menggadaikan 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), sebagai satu-satunya 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."²⁶

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 peralihannya itu belumlah berlaku pada pihak ketiga".²⁷

²⁶ AP Parlindungan, H. *Serba Serbi Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1984), hlm. 198.

²⁷ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, (Bandung : Alumni, 1976), hlm. 36.

Pendapat Saleh Adiwinata senada dengan Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa, "dilihat dari sistem pemindahan hak dalam UUPA, saat lahir hak (kebendaan) adalah pada saat pendaftaran".²⁸

2. Konsepsi

Konsep adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Konsepsi diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan *operational definition*. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.²⁹ Oleh karena itu dalam penelitian ini didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu :

Analisis Yuridis yaitu penyelidikan terhadap suatu peristiwa menurut hukum guna untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab, musabab, duduk perkaranya dan sebagainya).³⁰

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

²⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Bab – bab Tentang Hipotek*, (Bandung : Alumni, 1980), hlm. 41.

²⁹ 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.

³⁰ Budiono, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Surabaya : Karya Agung, 2005), hlm. 41 dan 598.

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.

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 milim atas satuan rumah susun.³¹

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”.³²

Tanah yang belum bersertipikat 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.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi: pengumpulan,

³¹ Pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

³² Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1980), hal. 50.

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 serta hak – hak tertentu yang membebaninya.³³

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.³⁴

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode merupakan cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.³⁵ Dengan demikian maka tanpa metode seorang peneliti tak akan mungkin mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisa maupun memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan kebenaran. Penelitian ini lebih kepada penelitian hukum normatif yaitu yang diteliti pada bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.³⁶ Untuk memperkuat hasil penelitian diambil juga informan-informan yaitu terhadap warga masyarakat Kabupaten Aceh Besar. Hal tersebut disebabkan tujuan akhir yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan

³³ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁴ S. Chandra. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, (Jakarta : PT. Gresindo, 2005), hlm. 83

³⁵ Koentjadingrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1997), hlm. 16

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 1984), hlm. 13.

menganalisis sejauh mana keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Aceh Besar.

2. Sifat Penelitian

Sebagai suatu hasil karya ilmiah yang memenuhi nilai-nilai ilmiah, maka menurut sifatnya penelitian yang dilaksanakan ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif-analisis, maksudnya adalah suatu analisis data yang berdasarkan pada teori hukum yang bersifat umum dipublikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data yang lain.³⁷

Penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis sebab penelitian ini akan menggambarkan dan melukiskan azas-azas dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan tujuan penelitian yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan tentang fakta dan kondisi atau gejala yang menjadi objek penelitian setelah itu diadakan telaah secara kritis, dalam arti memberikan penjelasan-penjelasan atas fakta atau gejala tersebut, baik dalam kerangka sistematisasi maupun sinkronisasi dan berdasarkan pada aspek yuridis dengan demikian akan menjawab permasalahan yang menjadi objek penelitian.

3. Tehnik Pengumpulan Data

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini didasarkan pada data primer atau data dasar (*primary data atau basic data*).

³⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, Persada, 1997), hlm. 38.

Penelitian ini, selain menggunakan data primer juga digunakan data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan lainnya.³⁸

4. Alat Pengumpul Data

1. Studi Dokumen

Yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen lain yang terkait dengan judul ini. Data yang diperoleh disebut data sekunder, yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer
- b. Bahan hukum sekunder
- c. Bahan hukum tersier

2. Pedoman Wawancara

Wawancara yaitu percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara, yaitu yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.³⁹ Hasil wawancara yang diperoleh akan digunakan sebagai data pendukung dalam penelitian ini. Data tersebut diperoleh dari pihak-pihak yang telah ditentukan sebagai informan yaitu para pihak yang terlibat dalam peralihan hak milik adat dan PPAT yang dianggap mengetahui tentang permasalahan yang diangkat dalam tulisan tesis ini agar lebih terang dan jelas tujuan yang dimaksudkan.

³⁸ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* hlm.12.

³⁹ Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), hlm. 86.

5. Analisis Data

Analisis data adalah sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang yang memerlukan penelitian, dan penerarahan daya pikir secara optimal.⁴⁰ Analisis data juga merupakan sebuah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola katagori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan. Dalam membahas penelitian ini, penulis berusaha mencari bahan yang ada relevansinya dengan permasalahan yang akan dibahas, sehingga dapat mendukung demi terwujudnya suatu tulisan yang berbentuk ilmiah dan dapat dipertanggung jawabkan.

Data yang telah dikumpulkan, kemudian dimanfaatkan sedemikian rupa sampai berhasil menyimpulkan kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab permasalahan dalam penelitian. Analisis dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif karena penelitian ini tidak hanya bermaksud mengungkapkan atau menganalisis data sebagaimana adanya, tetapi juga bermaksud menganalisis kasusnya, kepemilikan tanahnya, maupun keputusan dari pengadilan yang berwenang. Selanjutnya data tersebut baik data primer dan sekunder, dengan menggunakan metode *deduktif*⁴¹ sehingga dapat diperoleh yang tepat, setidaknya mendekati kebenaran ilmiah yang penulis harapkan dalam tulisan ini.

⁴⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Peraktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 77.

⁴¹ Deduktif bersifat deduksi yaitu kesimpulan dari keadaan yang umum ke keadaan yang khusus. Em Zul Fajri Dan Ratu Aprilia Senja, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Edisi Revisi, (Jakarta : Difa Populisher, 2008), hlm. 241.

BAB II

PERALIHAN TANAH HAK MILIK ADAT DI KABUPATEN ACEH BESAR

A. Sejarah Tanah Adat Di Aceh Besar

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 beserta dengan segala isinya adalah hasil ciptaan Allah Ta'ala/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 sifeuet*, 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 berarti bahwa tanah itu berada di bawah kuasa raja (sultan). Misalnya pada masa pemerintahan Sultan Iskandar Muda (1607-1636), rakyat yang berada di bawah kuasanya (khusus wilayah di Aceh Besar) pada saat-saat tertentu memberi persembahan/upeti kepadanya berupa kebutuhan-kebutuhan dapur istana. Oleh karena rakyat beranggapan bahwa Sultan Iskandar Muda adalah “*tuan*” dan mereka (rakyat) “*hambanya*” –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 yang 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 tanoh 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 dikerjakan 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 berada dipedalaman dan belum dikerjakan orang, tempat anak negeri mengambil hasil-hasil hutan;
2. *Tanoh uteuen*, 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 ladang 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 tumbuhnya;
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 kampung dan dijadikan tempat hewan makan rumput atau untuk dijadikan keuh; 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 apada aliran sungai 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 Besar menurut adat merupakan suatu badan hukum; sebagai pendukung hak dan kewajiban masyarakatnya.

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 *sago* yang bersangkutan hanya boleh mengerjakan tanah itu, bila diizinkan oleh *Imeum mukim*/kepala *mukim* dan *Panglima sago* setempat. Izin ini dapat diperoleh melalui pimpinan *gampong* (keuchik) setempat; dan keuchik inilah kemudian yang memberitahukan kepada kepala mukim atau panglima sago untuk mendapatkan izin ini si orang luar itu terlebih dahulu harus membayar kepada *kepala mukim* atau *panglima sago* 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 *sago* yang bersangkutan.⁴²

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 siapa hendak menggarap tanah-tanah milik umum (tanah-tanah yang belum dikerjakan), berburu 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.

⁴² Rusdi Sufi, *Hukum Adat Pertanahan, Pola Penguasaan Pemilikan dan Penggunaan Tanah Secara Adat Aceh*, Edisi Revisi, Cetakan ke II, (Banda Aceh : PDIA, Pusat Dokumentasi dan Informasi Aceh, 2002), hlm.28-31.

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 *sago*, para warganya tetap bebas meletakkan kekuasaan individu (perseorangan) sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Disini berarti bahwa kehadiran pemerintah kolonial Belanda di Aceh ternyata tidak banyak mempengaruhi peraturan adat tentang tanah. Namun 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 oleh pemerintah Hindia Belanda kebanyakan disewakan kepada pihak swasta yang pada umumnya terdiri dari orang-orang Cina, Yahudi dan Timur Asing lainnya.⁴³

Pernyataan Belanda tersebut, rupa-rupanya didasarkan kepada *agrarisch besluit* yang mereka ciptakan. Tetapi untuk daerah Aceh khususnya di wilayah Kabupaten Aceh Besar sekarang *agrarisch besluit* tersebut tidak sama seperti di pulau Jawa. Kalau di Jawa berlaku sejak dikeluarkannya *agrarisch wet* (Undang-Undang Agraria) pada tahun 1870; maka di daerah Aceh sejak pemulaan abad ke XX. Ketidakbersamaan ini disebabkan karena Belanda mulai masuk ke Aceh pada tahun

⁴³ *Ibid.* hlm.33

1873 (saat Belanda menyerang Kerajaan Aceh) yang merupakan awal pecahnya perang antara Kerajaan Aceh dan Belanda. Perang ini reda sesudah pada tahun 1910. Saat sesudah mereka perang itulah maka Belanda mulai menanamkan pengaruhnya disana, termasuk memperlakukan beberapa 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 pegunungan dalam wilayah Aceh Besanahr, Belanda mencoba pula untuk menjalankan 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 Besar, dapat dilihat dalam *Adatrecht bundel I*, 1910, hal 52-78. 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, memproklamirkan 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 1942.⁴⁴

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.

⁴⁴ *Ibid*, hlm.34.

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 jalan *kaphee*(jalan kafir). Sehubungan dengan tanah-tanah yang belum digarap, pemerintah Hindia Belanda juga mencabut seluruh urusan konsesi dari kekuasaan penguasa adat (*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).⁴⁵

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 Besar tetap didasarkan kepada peraturan adat dan hukum (syariat islam).⁴⁶

Penguasaan atas tanah dapat terjadi apabila sekelompok manusia secara bersama membuka hutan/rimba untuk diusahakan dan digunakan, dalam batas-batas

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ *Ibid*, hlm.36.

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 kekuasaannya. Tanah-tanah ini disebut dengan berbagai sebutan, ada yang menyebutnya *tanoh hak kullah, tanoh tuhan, tanoh raja, tanoh glee, tanoh umum* dan sebagainya. Barang siapa hendak menggarap, berbru dan mencari hasil hutan didalamnya adalah bebas. Dengan cacatan yang bersangkutan harus meminta izin terlebih dahulu kepada pemimpin *gampong* dan *mukim* (*Keuchik* dan *kepala mukim dulu : Uleebalang*). Ataupun dengan membyar 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 masyarakatnya. Dengan demikian dapat dikatakan, peralihan hak kekuasaan atas tanah secara berturutan, 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 tanoh, hak cah rimba, hak

useuha, dan hak milek dapat beralih kembali kepada masyarakat hukum gampong atau mukim, bila tanah tersebut diterlantarkan untuk batas waktu yang lama sehingga tanda-tanda bahwa tanah itu sebelumnya dikuasai oleh seseorang tidak nampak lagi.⁴⁷

2. Asal Usul Pemilikan Dan Peralihan Tanah Di Aceh Besar

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 Besar, 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 *jeuneurob*. Pagar ini didirikan dengan jarak sedepa serta dibubuhi lima buah kisi-kisi meintang yang disebut *beunteueng*.⁴⁸

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

⁴⁷ *Ibid.* hlm 91-92.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm.37.

diberikan menurut perkara agama (islam) kepada ahli warisnya, 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 antara lain ialah tanah.

Pemilikan 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.⁴⁹

Berdasarkan adat, diwilayah Aceh Besar setiap jual beli tanah harus dengan sepengetahuan pimpinan *gampong* (kepala kampung 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 syarat-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 dihadapan

⁴⁹ *Ibid*, hlm.38-39

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.⁵⁰

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 kampung untuk bermusyawarah tentang masalah itu.

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 dari wilayah tersebut.⁵¹

Pada masyarakat Aceh, berdasarkan hak adat yang melekat, masyarakat dapat membuka atau menggarap hutan yang akhirnya menjadi hak milik.⁵² Namun sebelum

⁵⁰ *Ibid.*, hlm.43.

⁵¹ *Ibid.*, hlm.54.

⁵² T.I. Elhakimy, *Beberapa Segi Hukum Adat Tentang Tanah*, (Banda Aceh : Fakultas Hukum Unsyiah, 1981), hlm. 19.

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 dilakukan masyarakat adat sehingga masyarakat memperoleh hak yang sama dalam pembukaan lahan.⁵³

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).⁵⁴ 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).⁵⁵ Namun tanah tersebut belum diberikan hak milik karena bisa 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, yang kemudian diberikan kepada masyarakat adat sehingga menjadi "*tanoh umum* atau tanah masyarakat" yaitu tanah yang boleh digarap/dipakai secara bebas oleh umum,

⁵³Sulaiman Tripa, *Manajemen Pengelolaan Lingkungan Hidup Menurut Rakyat Aceh*, , (Banda Aceh : Karya Tulis, Unsyiah, 1999), hlm 19.

⁵⁴*Ibid.*

⁵⁵*Ibid.*, hal.21.

siapa saja dengan syarat pemakai/penggarap tersebut harus warga masyarakat setempat, tidak boleh orang luar (asing).⁵⁶

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 lebih bermanfaat.

Hal tersebut diatas sesuai dengan pendapat Wiryono Prodjodikoro, yang menyatakan menurut Hukum Adat berbagai cara untuk mendapatkan hak milik alas tanah yaitu : membuka hutan belukar, mawaris, penerimaan tanah secara pembelian, penukaran, penerimaan hadiah atau mendapatkan hak milik karena lampau waktu (*verjaring*).⁵⁷

⁵⁶ Asas hukum adat jawa yang menyatakan bahwa “siapa yang menggarap (tanah) dia itulah yang harus dipandang sebagai orang yang menghaki (tanah tersebut). Tanah yang tak 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.

⁵⁷ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Hak-hak atas Benda*, (Jakarta : Soerangan Kwitang 8, 1960) hlm. 141.

Dari ketentuan diatas , secara umum diperolehnya suatu hak milik adat terjadi karena pembukaan hutan, pewarisan, hibah dan 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 timbullah berbagai cara peralihan hak diantaranya *peusaka* (pewarisan), hibah, *peubloe* (jual), *gantoe peunuiyah* (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.⁵⁸

Sehubungan pendapat tersebut diatas, Muhammad Yamin menyatakan sebagai berikut :⁵⁹

Bahwa terbaginya tanah menjadi hutan tanah ulayat bagi masing-masing hukum kesatuan masyarakat adat merupakan kedermawaan sang Raja

⁵⁸ T.I. Elhakimy, *Tatanan Tanah di Wilayah Pedesaan Aceh*, (Banda Aceh : FH Unsyiah, 1980), hlm. 92.

⁵⁹ Muhammad Yamin Lubis, *Beberapa Dimensi Filosofi Hukum*, Cetakan I, (Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003), hlm.112.

sehingga pemanfaatan dan penggunaan haruslah sedemikian rupa dan harus memenuhi ketentuan adat seperti antara lain:

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 dapat dijelaskan bahwa pada hakekat hutan tanah ulayat dapat digunakan untuk digarap oleh *persoon* (pribadi) dan hasilnya dapat dimanfaatkan bagi pengembangan desa, namun tanah tersebut tidak dapat diperjualbelikan 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 membedakan 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 :⁶⁰

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 secara tetap dengan diliputi oleh hutan rawa, biasanya terletak ditepi pantai.

⁶⁰ T.I. Elhakimy, *Tatanan Tanah.... Op. Cit.*, hal. 18

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

Pelaksanaan jual beli menurut KUH Perdata dangat 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 :⁶¹

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 lag jadi penyerahan itu berlangsung untuk selamanya.

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

⁶¹ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung : Alumni,1982), hlm. 120-121.

Mengenai jual beli tanah adat. Bachtiar Efendi menyatakan sebagai berikut:⁶²

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

Persetujuan jual beli dibuat diatas kertas segel atau dibuat tidak diatas kertas segel Namur dibubuhi dengan materia 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 di atas 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 di hadapan 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 depan PPAT, tetap sah karena UUPA juga berlandaskan hukum adat yang bersistem kongkrit/kontan, nyata atau riil.⁶³

Di masyarakat Aceh, Peralihan hak atas tanah karena jual beli (*bloe publoe*) hanya dilakukan terhadap tanah hak mile' (milik) sedangkan tanah *hak useuha* peralihan haknya dengan *gantoe peunayang* (ganti rugi), di mana masing-masing dari istilah tersebut mempunyai akibat hukum yang berbeda pula. Sebagai ganti ada bukti

⁶²Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 2.

⁶³*Ibid.*

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.⁶⁴

Bila dibandingkan dengan ketentuan KUH Perdata, inti dari suatu perjanjian jual beli adalah adanya kata sepakat dari kedua belah pihak yang membuat 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 Peublo*", *bloe* dimaksudkan seseorang yang akan 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.

⁶⁴ T.I. Elhakimy, *Tatanan Tanah di Wilayah Pedesaan Aceh....*, Op., Cit., hal.92.

BAB III

KEDUDUKAN HUKUM PERALIHAN TANAH MILIK ADAT DENGAN MENGGUNAKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PPAT DI KABUPATEN ACEH BESAR.

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.⁶⁵

Jual beli merupakan upaya peralihan dari hak atas tanah dengan maksud untuk memperolehnya maupun untuk melepaskannya kepada pihak lain. Beralihnya dari kesuatu pihak kepihak yang lain disebut juga sebagai upaya hukum. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan oleh suatu perbuatan hukum.⁶⁶

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.⁶⁷

Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum

⁶⁵ Bachtiar Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1998), hlm. 22.

⁶⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Media Group, 2008), hlm. 91.

⁶⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, *Op.Cit*, hlm. 71

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.⁶⁸

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksanaan 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.⁶⁹

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.⁷⁰

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 sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ *Ibid.*

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.⁷¹

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 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 dengan 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;⁷²

⁷¹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia, Op.Cit.*, hlm. 211.

⁷² *Ibid.*

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 menurut 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 persesuaian kehendak (konsensus) 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.⁷³

Transaksi jual tanah dalam sistem hukum adat mempunyai 3 muatan, yaitu ;⁷⁴

- 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 atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya. Antara lain

⁷³ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 72-73.

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 73-74.

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;⁷⁵

- 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 KUHPerdara 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 antara kedua belah pihak, seketika setelahnya para pihak mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

⁷⁵ J. Andy Hartanto, *Op.Cit*, hlm.80-81.

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 dan 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 di bidang pertanahan belum banyak dikenal oleh masyarakat di pedesaan terutama di daerah terpencil. Apabila mereka melakukan transaksi dengan obyek tanah maka cukup dibuat dalam bentuk akta di bawah 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.⁷⁶

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

⁷⁶ Husni Tamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta : LaksBang PRESSindo, 2009), hlm.64.

untuk didaftarkan ke 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 kepada pembeli sebagai pemegang hak baru.⁷⁷

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadis, 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 sporadis dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka harus dilakukan proses jual beli ulang oleh penjual dan pembeli dengan akta yang dibuat oleh PPAT.⁷⁸

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 dicatat dalam buku mutasi hak atas tanah oleh

⁷⁷ J. Andy Hartanto, *Op.Cit*, hlm.108-109.

⁷⁸ *Ibid.*

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.⁷⁹

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.⁸⁰

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.⁸¹ Perbuatan Hukum PPAT adalah:⁸²

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama

⁷⁹ *Ibid.* hlm.110.

⁸⁰ Pasal 1 angka 1, PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁸¹ Pasal 2 ayat (1) , PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁸² Pasal 2 ayat (2) , PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam hal pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, khususnya apabila terjadi peralihan hak atas tanah yang telah terdaftar dan 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 yang dibuat PPAT.⁸³

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 pendaftaran tanah dengan menyediakan alat-alat bukti yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tertentu.⁸⁴

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 2006 dan Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.⁸⁵

⁸³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Op.Cit.*, hlm 154.

⁸⁴ *Ibid.* hlm. 154-155.

⁸⁵ *Ibid.* hlm. 278.

Pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :⁸⁶

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.
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian 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.

⁸⁶ Pasal 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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 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. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa Hak Eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik; atau
- b. Grosse Akta Hak Eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings 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 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/Landrente, 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.⁸⁷

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 menurut Panitia Ajudikasi dalam

⁸⁷ *Ibid.*, hlm.223

Pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran secara Sporadik. Saksi yang dimaksudkan disini adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah tersebut.⁸⁸

Dalam Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan bahwa PPAT menolak membuat akta, jika :⁸⁹

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat 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.

Dasar hukum Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap Tanah Hak Milik Adat adalah pembukuan hak lama dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ Pasal 39, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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 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 dapat dibuktikan kebenarannya akan hak melalui keterangan dari Keuchik/Kepala Desa, dapat dilakukan pendaftaran hak.⁹⁰

⁹⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Munir, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, dalam wawancara hari Senin, 24 Agustus 2015.

A. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kabupaten Aceh Besar

Peralihan hak atas tanah adat di Kabupaten Aceh Besar 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 tersebut, untuk memastikan kepastian luas, apabila suatu saat akan didaftarkan haknya.⁹¹

Peralihan hak atas tanah disini adalah tanah yang belum bersertipikat yang merupakan tanah hak milik adat.⁹²

Tanah di Aceh, Khususnya Desa Punie, Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar 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.⁹³

Dasar keterangan bahwasanya tanah yang ada di Kabupaten Aceh Besar adalah tanah hak milik adat adalah Surat Keterangan yang dikeluarkan Oleh *Keuchik*

⁹¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Novan Irawan, PPAT, Kabupaten Aceh Besar, hari Senin, 24 Agustus 2015

⁹² Hasil Wawancara dengan Bapak Novan Irawan, PPAT, Kabupaten Aceh Besar, hari Senin, 24 Agustus 2015.

⁹³ Hasil Wawancara dengan Tengku Bantha, *Keuchik*/Kepala Desa Punie, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, hari Senin, 24 Agustus 2015

(Kepala Desa), yang menerangkan tentang keterangan mengenai riwayat tanah tersebut serta mengetahui batas dan diketahui oleh masyarakat.⁹⁴

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 membuat 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 Adat lage zat ngon sifeut* atau *lagee mata hitam 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 adakalanya di dalam suatu kelompok masyarakat masih melaksanakan jual beli secara hukum adat, dengan cara sebagai berikut :⁹⁵

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.

⁹⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Novan Irawan, PPAT, Kabupaten Aceh Besar, dan juga diperkuat pernyataan oleh Bapak Munir Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, hari Senin, 24 Agustus 2015.

⁹⁵ Hasil Wawancara dengan Tengku Bantha, *Keuchik*/Kepala Desa Punie, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, hari Senin, 24 Agustus 2015.

Biasanya penjual mengucapkan akad dengan kata *"lon peubloe keu droe 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, adakalanya masyarakat hanya membuat kenduri (syukuran) dengan memberi makan anak yatim saja untuk memohon berkah Allah SWT.

Pelaksanaan jual beli tanah adat atau tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Aceh Besar, 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.⁹⁶

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 Kabupaten Aceh Besar.⁹⁷

⁹⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Munir, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, hari Senin, 24 Agustus 2015.

⁹⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Munir, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, dalam wawancara hari Senin, 24 Agustus 2015.

Kemudian juga masih adanya sebagian masyarakat pedesaan di Kabupaten Aceh Besar yang melakukan jual beli hanya ditanda tangani oleh *Keuchik* dan disaksikan 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 tersebut, uang yang didapat dari penjualan tanah bisa habis untuk biaya pengurusan saja.⁹⁸

Peralihan hak terhadap Tanah Milik Adat yang terjadi di Kabupaten Aceh Besar 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 *Geuchik*/Kepala Desa setempat yang menyatakan bahwa benar tanah tersebut tanah hak milik adat.⁹⁹

Fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah, Akta 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.¹⁰⁰

Peralihan hak atas tanah adat di Kabupaten Aceh Besar 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

⁹⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Novan Irawan, PPAT, Kabupaten Aceh Besar, hari senin, 24 Agustus 2015.

⁹⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Novan Irawan, PPAT, Kabupaten Aceh Besar, hari senin, 24 Agustus 2015.

¹⁰⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Novan Irawan, PPAT, Kabupaten Aceh Besar, hari senin, 24 Agustus 2015.

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, apabila suatu saat akan didaftarkan haknya.¹⁰¹

Dalam Pasal 39 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 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.

¹⁰¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Novan Irawan, PPAT, Kabupaten Aceh Besar, hari senin, 24 Agustus 2015.

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.

B. Dampak hukum Peralihan Hak atas Tanah Milik Adat Yang Belum Bersertipikat Yang Dilakukan Dengan Akta Jual Beli Oleh PPAT

1. Tanah Hak Milik Adat Termasuk Dalam Pembuktian Hak Lama.

Sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan konversi termasuk dalam bagian pembuktian hak dan pembukuannya, dalam hal ini yaitu pembuktian hak lama. Konversi hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk ke dalam sistem UUPA,¹⁰² yakni kegiatan menyesuaikan (bukan memperbaharui) hak-hak lama menjadi hak-hak baru yang dikenal dalam UUPA, baik itu bersifat publik maupun hak privat yang dimiliki orang seseorang dan atau badan hukum privat atau publik.¹⁰³

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 dimaksudkan dalam hal ini sesuai dengan Penjelasan Umum angka III ayat (1) UUPA adalah hukum asli dari rakyat Indonesia yang disempurnakan dan

¹⁰² A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm.1.

¹⁰³ Mhd. Yamin Lubis dan abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan ke III, (Bandung : Manjar Maju, 2012), hlm 212.

disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional.¹⁰⁴ 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.¹⁰⁵

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 diatur dalam undang-undang. Begitu juga Pasal 28-1 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 tradisional masyarakat adat atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat dan hak-hak tradisional masyarakat adat tersebut merupakan bagian dari hak-hak dasar rakyat.¹⁰⁶

Tentang ketentuan-ketentuan hukum yang ada baik dalam konstitusi maupun dalam Hukum Agraria, tampaknya persoalan pengakuan terhadap masyarakat adat

¹⁰⁴ *Ibid.* hlm.212-213.

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ *Ibid.*

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.¹⁰⁷

Pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :¹⁰⁸

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.
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian 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;

¹⁰⁷ *Ibid.*, hlm. 215.

¹⁰⁸ Pasal 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- 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 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. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa Hak Eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik; atau
- b. Grosse Akta Hak Eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings 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 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/Landrente, 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.¹⁰⁹

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 menurut Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran secara Sporadik. Saksi yang dimaksudkan disini adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah tersebut.¹¹⁰

2. Eksistensi Tanah Hak Milik Adat Dari Berlakunya Sebelum UUPA Dan Sesudah UUPA.

Hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis.¹¹¹ Adapun Tanah Adat terdiri dari 2 jenis, yaitu:¹¹²

a. Hukum Tanah Adat Masa lampau

Hukum tanah adat masa lampau ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang. Serta pada zaman Indonesia

¹⁰⁹ *Ibid.*, hlm.223

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta : Gunung Agung, 2004), hlm. 67.

¹¹² Supriadi, *Hukum Agraria, Op.Cit.*,hlm.9-13.

merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis. Jadi, hanya pengakuan. Adapun ciri-ciri hukum tanah adat masa lampau adalah sebagai berikut.

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 sesuai dengan daerah, suku, dan budaya hukumnya, kemudian secara turun-temurun masih berada di lokasi daerah tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan, dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat, dan bahasa daerah yang ada di negara Republik Indonesia.

b. Hukum Tanah Adat Masa Kini

Hukum tanah adat masa kini ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sudah merdeka pada tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa girik, petuk pajak, pipil, *hak agrarische eigendom*, milik yasan, hak atas druwe, atau hak atas druwe desa, pesini, Grant Sultan, *landerinjenbezitrecht*, *altijddurente 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-hak di atas, masih terdapat hak-hak tanah adat sesuai dengan perkara 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 Yasan, 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 dan 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.¹¹³ Pernyataan mengenai hukum adat dalam UUPA dapat dijumpai dalam :¹¹⁴

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

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 agraria baru tersebut akan didasarkan

¹¹³ Supriadi, *Hukum Agraria, Op.Cit.* hlm 52.

¹¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Djambatan, 1994), hlm.155.

pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta 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.¹¹⁵ Boedi Harsono menyatakan bahwa:¹¹⁶

¹¹⁵ *Ibid.*, hlm.53.

¹¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Djambatan, 1994), hlm.

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.¹¹⁷

Pendaftaran tanah dikalangan masyarakat pada umumnya dan khususnya di Kabupaten Aceh Besar sudah sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut telah terbukti bahwa tidak ada masyarakat yang komplin pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. 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 memohonkan 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 Besar , Kantor Kepala Desa setempat dan tempat yang dianggap perlu serta dapat juga diumumkan pada media massa.¹¹⁸

¹¹⁷ Supriadi, *Hukum Agraria, Op.Cit.* hlm 54.

¹¹⁸ Wawancara dengan Pak Munir pada tanggal 24 Agustus 2015 (Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar)/ (Diolah).

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

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 relatif 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.

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 Negara 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 (Inbreng),
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.¹¹⁹ 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 (Intruksi 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. (Intruksi 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 diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan 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:¹²⁰

¹¹⁹ John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak Dan Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), hlm. 20.

¹²⁰ J. Andy Hartanto, *Op.Cit*, hlm. 100-101.

- 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 pendaftaran 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);
- 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 hal pajak tersebut terutang dan;
- j. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Setelah permohonan pendaftaran peralihan 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 penyelesaian permohonan pendaftaran 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 penerimaan berkas lengkap. Setelah itu dilakukan pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dengan memberikan catatan sebagai berikut:¹²¹

- 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 diberikan cap/stempel Kantor

¹²¹ *Ibid.*

Pertanahan.

Apabila suatu sertifikat 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 sertifikat hak atas tanah adalah merupakan alat bukti yang kuat dan sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak. Sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat artinya data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Sertifikat dikatakan sebagai alat bukti yang bersifat mutlak artinya apabila setelah berjalan 5 tahun tidak ada yang menggugat atau mempermasalahkan sertifikat tersebut, maka tidak dapat lagi diganggu gugat karena sertifikat bersangkutan telah mempunyai kekuatan pembuktian mutlak.

Jadi, maksud dan tujuan diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat 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 obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Fungsi sertifikat di samping 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 sertipikat tanah, dari tanah milik adat menjadi sertipikat 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.¹²² 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.

¹²² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, *Op.Cit*, hlm. 125.

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

Mengingat 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 adat sedikit mendapat perhatian khusus yaitu harus ditempuh jalan konversinya terlebih dahulu (atas tanah adat). Setelah proses konversinya selesai, maka dicatat nama pemegang hak yang pertama 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.”¹²³

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.¹²⁴ 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.¹²⁵

Suatu hak atas tanah belum didaftar baik sistematik 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 peralihan 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)

¹²³ *Ibid.* hlm. 126.

¹²⁴ J. Andy Hartanto, *Op.Cit.* hlm. 103.

¹²⁵ *Ibid*

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”.¹²⁶

Perbuatan hukum 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.¹²⁷

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 dicatat dalam buku mutasi hak atas tanah oleh kepala Desa/Lurah. Sedangkan jika jual beli hak atas tanah yang belum

¹²⁶ *Ibid*

¹²⁷ *Ibid* .hlm.109.

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.¹²⁸

¹²⁸ *Ibid.* hlm 118.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Sejarah tanah di Aceh khususnya di Aceh Besar bahwa di daerah ini pernah terdapat tiga kekuasaan politik yang menonjol, yaitu kekuasaan politik kerajaan Aceh, kekuasaan Belanda dan Kekuasaan pada masa Kemerdekaan. Adanya peralihan kekuasaan dari yang satu ke yang lainnya, tidak banyak membawa pengaruh terhadap pola-pola tradisional yang berlaku dalam soal pertanahan. Hukum yang berlaku tentang pertanahan dewasa ini adalah UUPA No. 5 Tahun 1960, tetapi dalam kenyataannya, mengikuti tradisi penduduk didaerah ini masih tetap menggunakan peraturan-peraturan adat dalam menyelesaikan masalah-masalah tanah.
2. Peralihan hak tanah milik adat yang terjadi di Kabupaten Aceh Besar khususnya Kecamatan Darul Imarah Desa Punie adalah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan dibuatnya Akta Jual beli karena status tanah tersebut tanah milik adat. Bukti status tanah Milik adat tersebut adalah Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Keuchik/Kepala Desa bahwasanya tanah tersebut tanah milik adat. Proses Peralihan Hak atas Tanah Milik Adat dengan menggunakan Akta Jual Beli PPAT yang terjadi berdasarkan legalitasnya pada konversi tanah adat yang belum terdaftar tetapi sudah ada haknya.

3. 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 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 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 massa 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

- Adiwinata, 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.
- , 2012, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legis Prudence)*. Jakarta: Kencana.
- 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*. Jakart: PT. Gresindo.
- Djuned, T, 1992, *Asas-Asas Hukum Adat*. Banda Aceh: FH Unsyiah.
- Durkheim, Emile, 1975, *Pendidikan Moal Suatu Studi Teori Dan Aplikasi Sosiologi Pendidikan*. Jakarta: Erlangga.
- Efendi, Bachtiar , 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni.
- Elhakimy, T. I, 1980, *Tatanan Tanah di Wilayah Pedesaan Aceh*, Banda Aceh : FH Unsyiah.
- Fajri, E. Z., & Senja, R. A, 2008, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Edisi Revisi*. Jakarta: Difa Publisher.
- Gazalba, S, 1990, *Pengantar Kebudayaan*. Jakarta: Ilmu Pustaka.
- Guru, T. Abdi, 2006, *Pendidikan Kewarganegaraan*. Jakarta: Erlangga.

- Harahap, M. Yahya, 2008, *Hukum Acara Perdata, Cetakan Ke-8*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2007, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP Penyidikan dan Penuntutan Edisi Ke-2*. Jakarta: Sunar Grafika.
- Hardjoprajitno, P., Sumampouw, J., & dkk, 1981, *Tanya Jawab Hukum Tanah*. Jakarta: Sekretariat Bina Desa/Indhra.
- Harsa, Triyana, 2008, *Taqdir Manusia Alam Pandangan Hamka 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: Laksbank 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, *Panduan 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.
- , 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju.
- Mertokusumo, Sudikno, 1996, *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Nabhani, 2011, *Pelaksanaan Syariat Islam Di Aceh*. Langsa: Yayasan Sastra Group.
- Parlidungan, A.P, 1978, *Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akte 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, Cetatkan 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: Ghalia Indonesia.
- Salindeho, J, 1994, *Manusia, Tanah, Hak Dan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip, 2008, *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, Cetakan 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.
- 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.
- Waluyo, Bambang, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. 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 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.