

PERSEPSI MASYARAKAT TENTANG PENTINGNYA AKTA PPAT DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN WERA.

ARBA¹

Fakultas Hukum Universitas Mataram
Jl. Majapahit No.62 Mataram
Telp (0370) 633035, Fax 626954
Email : -

MUHAMMAD UMAR²

Fakultas Hukum Universitas Mataram
Jl. Majapahit No.62 Mataram
Telp (0370) 633035, Fax 626954
Email : -

SAHRUDDIN³

Fakultas Hukum Universitas Mataram
Jl. Majapahit No.62 Mataram
Telp (0370) 633035, Fax 626954
Email : -

ABSTRAK

Peraturan perundang-undangan memerintahkan kepada semua orang yang melakukan peralihan hak atas tanah wajib didaftar. Pendaftaran peralihan hak ini dilakukan apabila dibuktikan dengan akta peralihan hak yang dibuat dihadapan dan ditanda tangani oleh PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan peraturan perundang-undangan di bidang peralihan hak atas tanah; Untuk memahami persepsi masyarakat desa tentang pentingnya akta PPAT dalam transaksi peralihan hak atas tanah; dan Untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pembuatan akta PPAT dalam peralihan atas tanah di masyarakat kecamatan Wera. Penelitian ini adalah penelitian hukum Empiris, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan hukum empiris, yaitu: pendekatan konsep, pendekatan stuta, dan pendekatan sosiologis. Hasil penelitian dianalisis menunjukkan bahwa penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang peralihan hak atas tanah, khususnya pembuatan akta PPAT dibidang peralihan hak atas tanah di kecamatan Wera sudah terlaksana dengan baik; Persepsi masyarakat desa tentang pentingnya akta PPAT dalam transaksi peralihan hak atas tanah sudah sangat baik, namun pelaksanaannya masih mengalami hambatan-hambatan disebabkan 2(dua) faktor utama, yaitu faktor masyarakat itu sendiri, yakni lingkungan di mana hukum itu berlaku dan diterapkan; dan faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Kedua faktor ini sekarang sangat dinamis karena

dipengaruhi oleh kemajuan ilmu pengetahuan, telekomunikasi dan transportasi. Faktor-faktor ini bukan ditiadakan tetapi harus dikelola dengan baik.

Kata kunci: *Persepsi masyarakat, Peralihan, Akta PPAT.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dibentuk dalam rangka melakukan reformasi dan pembaharuan hukum agraria, terlebih pengaturan kembali dibidang pertanahan. UUPA lahir dengan salah satu tujuannya adalah menjamin kepastian hukum dan hak bagi pemegang hak. Oleh karena itu di dalam Pasal 19 (1) UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna memberikan jaminan kepastian hukum dan hak atas tanah bagi masyarakat seluruh Indonesia. Guna mewujudkan perintah pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut pemerintah membentuk Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 menentukan: Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan oleh suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut penjabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Selanjutnya di dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 menentukan: 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.

Berdasarkan kedua ketentuan tersebut menunjukkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah termasuk peralihan hak atas rumah susun, kecuali melalui lelang, baik peralihan yang dilakukan untuk selama-lamanya maupun peralihan hak untuk sementara waktu hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Akan tetapi dalam kenyataan berdasarkan pengamatan sementara dan wawancara yang kami lakukan dengan beberapa anggota masyarakat menunjukkan bahwa anggota masyarakat desa di kecamatan Wera, masih banyak yang melakukan peralihan hak atas tanah tanpa membuat akta PPAT, terutama sekali peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar/dibukukan. Peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar pada umumnya dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak, saling mempercayai, dan saling tolong menolong berdasarkan kebiasaan atau adat istiadat masyarakat setempat. Prinsip Hukum Adat peralihan hak atas tanah harus bersifat kontan dan terang. Kontan (tanpa syarat) berarti penjual menyerahkan barang miliknya dan langsung menerima uang dengan jumlah yang disepakati (lunas), sedangkan pembeli langsung menerima barangnya. Terang berarti perpindahan hak tersebut harus dilakukan di depan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh beberapa orang saksi.¹

¹ J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta, Kanisius, 2001, hlm.49.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang peralihan hak atas tanah di kecamatan Wera ?
2. Bagaimana persepsi masyarakat desa tentang pentingnya akta PPAT dalam transaksi peralihan hak atas tanah di kecamatan Wera ?
3. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pembuatan akta PPAT dalam peralihan atas tanah di kecamatan Wera?

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian hukum yang berusaha mengungkapkan dan mengkaji tentang penerapan norma hukum baik dalam praktek aparat pemerintahan maupun di dalam kehidupan masyarakat. Selain itu mengungkapkan dan mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.

B. Metode Pendekatan

Mengingat bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum empirik, dan bahan hukum yang dibutuhkan adalah bahan hukum normatif (studi teori/konsep, dan perundang-undangan) dan data lapangan, maka pendekatan yang dipergunakan adalah normatif-empirik. Pendekatan normatif yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan sejarah (*hirtorical*). Sedangkan pendekatan empirik (*sociolegal approach*) menggunakan pendekatan sosiologis

(*sociologis approach*), pendekatan kultur(*cultural approach*). Pendekatan empirik itu dipergunakan untuk memperoleh data-data dan informasi yang bersifat empirik di lapangan.

C. Sumber bahan hukum dan data

Bahan hukum diperoleh melalui kajian kepustakaan (*liberary reseach*), sedangkan data diperoleh melalui penelitian lapangan (*fild research*). Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer berupa Undang-Undang, Peraturan-Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah, dan lainnya; dan bahan hukum sekunder berupa konsep-konsep teori dan pendapat para ahli, dan hasil-hasil penelitian, serta bahan hukum tertier berupa kamus-kamus bahasa dan kamus hukum. Sedangkan data lapangan terdiri dari data primer yang bersumber dari responden dan informan, serta data sekunder bersumber dari dokumen-dokumen resmi di lapangan.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum dan Data

Pengumpulan bahan hukum (bahan kepustakaan) dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis bahan-bahan kepustakaan, sedangkan pengumpulan data lapangan dilakukan dengan cara studi dokumen dan wawancara secara langsung dengan responden dan informan.

E. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Untuk mengecek keabsahan/validitas data menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi menurut S. Nasution adalah bahwa data atau informasi dari satu pihak harus dicek kebenarannya dengan cara memperoleh data dari sumber lain, misalnya dari pihak kedua, ketiga dan seterusnya dengan menggunakan metode yang berbeda. Tujuannya ialah membandingkan informasi tentang hal

yang sama yang diperoleh dari berbagai pihak, agar ada jaminan tentang tingkat kepercayaan atas data.²

F. Teknik Analisis Bahan hukum dan Data

Untuk mengkaji hukum dari aspek normatif (*law in book*), maka analisis normatif yang akan digunakan, yaitu dengan menggunakan metode penafsiran hukum, akan tetapi jika mengkaji hukum dari aspek penerapannya (*law in action*) yaitu hukum mengatur kehidupan masyarakat, maka menggunakan analisis kualitatif. Analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode penafsiran secara sistematis dan autentik, sedangkan analisis data lapangan dilakukan secara kualitatif sehingga menghasilkan bahan hukum dan data yang valid.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Peralihan Hak Atas Tanah Di Kecamatan Wera.

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Jo. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengamanatkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara 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. Ini berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Sedangkan dalam konsepsi Hukum Adat bahwa: Jual

beli, tukar menukar atau hibah adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Perbuatan hukum terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

Setiap perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah wajib di daftarkan, dan setiap pendaftaran hak atas tanah wajib disertakan bukti perbuatan hukum tersebut. Artinya bahwa setiap perbuatan hukum, termasuk di dalamnya setiap peristiwa hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah wajib didaftarkan guna memperoleh kepastian hukum peralihan dan beralihnya hak atas tanah tersebut. Perintah pendaftaran peralihan hak ini diatur di dalam PP No. 10 Tahun 1961, Pasal 19 dan 20 menentukan sebagai berikut:

Pasal 19 menentukan: Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Pasal 20 menentukan:

² S.Nasution, Penelitian Kualitatif-Naturalistik, Bandung, Tarsito, 1986, hlm. 126.

- 1) Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.
- 2) Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat memperpanjang waktu tersebut pada ayat (1) pasal ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan khusus.

Selanjutnya perintah pendaftaran peralihan hak tersebut diatur lebih lanjut di dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai pengganti PP No. 10 Tahun 1961, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 menentukan:

- (1) 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.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Perintah pendaftaran peralihan hak atas tanah ini dimaksudkan agar memberikan kepastian hukum dan hak. Selain itu pendaftaran peralihan hak atas tanah dimaksudkan dalam rangka tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah, sehingga

apabila masyarakat membutuhkan informasi tentang status hukum sebidang tanah melalui Kantor Pertanahan maka Kantor Pertanahan dapat menjelaskan dan memberikan informasi yang jelas.

Berkaitan dengan perintah tersebut, dalam peralihan atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat desa pada 5 (lima) desa sampel, yaitu desa Tawali, desa Hidirasa, desa wora, desa Nunggi, dan desa Oi Tui di Kecamatan Wera adalah dapat diklasifikasi dalam 3(tiga) kelompok, yaitu:

1. Kelompok masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanahnya untuk selamanya (jual lepas) dengan membuat akta PPAT di Camat sebagai PPAT sementara, yaitu para pemegang hak atas tanah yang telah memiliki sertifikat hak milik atas tanah;
2. Kelompok masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanahnya dengan membuat akta di bawah tangan yang dibuat oleh Kepala Desa; yaitu masyarakat pemilik tanah dengan hak milik adat yang belum bersertifikat.
3. Kelompok masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanahnya untuk sementara waktu, baik tanah hak milik bersertifikat maupun tanah hak milik yang belum bersertifikat, misalnya: jual gadai (gadai menggadai tanah), bagi hasil tanah pertanian, dan sewa tanah tahunan, ini hanya dilakukan atas dasar kepercayaan sesuai dengan adat kebiasaan masyarakat.

Di bawah ini kami tampilkan data pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh anggota masyarakat selama 3 (tiga) Tahun terakhir di Kecamatan Wera yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Camat sebagai PPAT Sementara.

Tabel 1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui PPAT Camat selama 3 (tiga) tahun terakhir di Kecamatan Wera.

No.	Nama Desa	Tahun 2015	Tahun 2016	Th. 2017
1.	Tawali	10	11	4
2.	Hidirasa	1	2	1
3.	Sangiang	-	2	-
4.	Rangga Solo	-	-	-
5.	Tadewa	-	1	-
6.	Nunggi	6	4	1
7.	Bala	5	-	1
8.	Ntoke	2	-	2
9.	Mandala	4	4	-
10.	Wora	1	-	-
11.	Nangawera	2	2	-
12.	Oi Tui	1	3	-
13.	Pai	7	1	-
14.	Kalajena	1	1	-
	Jumlah	40	31	9

Sumber Data: Kantor Camat Wera, Tahun 2017.

Selanjutnya di bawah ini kami tampilkan pula data peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh anggota masyarakat di depan dan dibuatkan akta PPAT oleh Camat pada 5(lima) desa sampel.

Tabel 2. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui PPAT Camat selama 3 (tiga) tahun terakhir pada 5 (lima) desa sampel.

No.	Nama Desa	Tahun 2015	Tahun 2016	Tahun 2017
1.	Tawali	10	11	4
2.	Hidirasa	1	2	1
3.	Nunggi	6	4	1
4.	Wora	1	-	-
5.	Oi Tui	1	3	-
	Jumlah	20	20	6

Sumber Data: Kantor Camat Wera, 2017.

Memperhatikan data tersebut menunjukkan bahwa perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh anggota masyarakat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat sebagai PPAT sementara masih sangat sedikit dibandingkan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah

yang dilakukan oleh anggota masyarakat di Kecamatan Wera pada umumnya sebagaimana digambarkan pada tabel berikutnya. Mengapa demikian? Jawabannya adalah bahwa data peralihan hak atas tanah yang dilakukan di depan dan dibuatkan akta PPAT oleh Camat tersebut hanya peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat dan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah untuk selama-lamanya atau peralihan hak atas tanah dengan cara “jual beli lepas”. Sedangkan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dan jual beli hak atas tanah untuk sementara waktu seperti: jual gadai, jual tahunan bagi hasil tanah pertanian dan lain-lain, dilakukan dihadapan kepala desa atau kepala dusun atau cukup perbuatan hukum peralihan itu dibuktikan dengan kwitansi tanda terima uang, atau cukup dengan akad dan serah terima yang disaksikan oleh orang-orang tertentu atau tetangganya. Sehubungan dengan itu di bawah ini kami tampilkan pula data peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh anggota masyarakat dihadapan dan dibuat akta dibawah tangan oleh kepala desa.

Selanjutnya kami tampilkan data tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh anggota masyarakat desa selama 3 (tiga) tahun terakhir yang dilakukan oleh anggota masyarakat pada 5(lima) desa sampel.

Tabel 3. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa selama 3 (tiga) tahun terakhir.

No.	Nama Desa	Tahun 2015	Tahun 2016	Tahun 2017
1.	Tawali	15	17	12
2.	Hidirasa	7	11	10
3.	Nunggi	9	15	9
4.	Wora	5	4	7
5.	Oi Tui	6	10	12
	Jumlah	42	57	50

Sumber Data: Data Sekunder, 2017.

Berdasarkan yang tertera dalam table ini menunjukkan bahwa anggota masyarakat desa di dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak hanya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta PPAT akan tetapi juga dilakukan di hadapan Kepala Desa masing-masing. Pelaksanaan jual beli yang dilakukan di Kantor Kepala Desa dan dihadapan kepala Desa dilakukan dengan beberapa alasan sebagai berikut:

1. Tanah obyek jual beli adalah tanah yang masih berstatus hak milik adat yang belum bersertifikat. Jual beli ini dilakukan dihadapan kepala Desa karena masyarakat menganggap bahwa kepala desa lebih mengetahui dan memahami tentang status hak atas tanah yang dilakukan peralihan hak oleh para pihak.
2. Masyarakat adat masih mempercayai penuh kepala Desa sebagai pejabat yang akan memberikan perlindungan terhadap segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh anggota masyarakat.
3. Perbuatan hukum jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa dan Kantor desa tidak mengeluarkan biaya yang banyak dan tidak memakan waktu yang lama.
4. Kebanyakan anggota masyarakat melakukan jual beli hak atas tanah untuk sementara waktu sehingga tidak memerlukan akta PPAT, cukup dengan akta di bawah tangan yang dibuat dihadapan kepala desa, bahkan atas dasar kesepakatan para pihak yang dibuktikan dengan kuitansi sebagai tanda serah terima uang harga tanah antara pembeli dan penjual dengan disaksikan oleh 2(dua) orang dewasa.

Memperhatikan berbagai macam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh anggota masyarakat desa tersebut dihubungkan dengan perintah yang tertuang di dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dapat dipahami dan

dimaknai bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh anggota masyarakat tersebut sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan pemahaman dan kesadaran hukum para pihak. Selain itu bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh anggota masyarakat tersebut atas dasar rasa saling percayai satu dengan lainnya berdasarkan kekeluargaan (Hukum Adat). Artinya bahwa suatu perbuatan hukum tertentu, khususnya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang berlangsung sementara waktu tidak memerlukan akta resmi (akta autentik) dan tidak perlu dilakukan pendaftaran. Akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Badan Pertanahan hanya diperlukan dalam hal perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang sudah bersertifikat dan peralihan hak atas tanah untuk selama-lamanya (jual lepas).

B. Persepsi Masyarakat Desa Tentang Pentingnya Akta PPAT Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Di Kecamatan Wera.

Berbicara tentang persepsi seseorang atau masyarakat terhadap sesuatu persoalan berarti berbicara tentang pemahaman atau pandangan seseorang atau masyarakat. Kata persepsi yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang berarti tanggapan (penerimaan) langsung dari sesuatu, serapan; atau suatu proses seseorang mengetahui beberapa hal melalui pancaindranya.

Akta PPAT adalah akta resmi yang dibuat oleh pejabat yang diangkat khusus oleh pemerintah untuk melakukan pencatatan terhadap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak. Akta PPAT merupakan alat bukti yang terkuat dalam membuktikan terjadinya transaksi peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak, baik peralihan hak untuk sementara waktu maupun peralihan hak untuk selama-lamanya.

Sehubungan dengan pemahaman masyarakat desa di Kecamatan Wera terhadap pentingnya akta PPAT dalam

perbuatan hukum peralihan hak atas tanah maka dapat dibagi 3(tiga) kelompok, yaitu:

1. Kelompok yang memahami akan arti pentingnya akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah, sehingga setiap peralihan hak atas tanah selalu membuat Akta PPAT dihadapan Camat selaku PPAT Sementara.
2. Kelompok yang memahami akan arti pentingnya akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah, namun mereka tidak semua perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dibuatkan akta PPAT-nya. Hanya peralihan hak atas tanah yang berlangsung selama-lamanya (jual lepas) yang akan dibuatkan akta PPAT.
3. Kelompok yang belum memahami akan arti pentingnya akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah, sehingga segala perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, baik peralihan hak atas tanah untuk sementara waktu maupun peralihan hak atas tanah untuk selama-lamanya tidak dibuatkan akta PPAT.

C. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Pembuatan Akta PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kecamatan Wera.

Pembuatan akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah adalah perintah peraturan perundang-undangan dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah. Berbicara tentang pelaksanaan pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagai salah satu perintah peraturan perundang-undangan berarti kita berbicara tentang epektifitas pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan peraturan perundang-undangan pada umumnya sangat dipengaruhi beberapa faktor tertentu

sebagaimana yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto.³

1. Faktor hukumnya sendiri, yang di dalam tulisan ini akan dibatasi pada undang-undang saja.
2. Faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak yang membentuk dan menegakkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum itu berlaku dan diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Ke lima faktor tersebut saling terkait dan merupakan esensi dari penegakan hukum dan juga merupakan tolok ukur dari penegakan hukum. Ke lima faktor tersebut jika dihubungkan dengan kenyataan perilaku masyarakat di kecamatan Wera dalam memanfaatkan PPAT Camat dalam membuat akta peralihan hak atas tanah, maka ada dua faktor yang sangat berpengaruh terhadap sikap masyarakat, yaitu faktor masyarakat yakni lingkungan di mana hukum itu berlaku dan diterapkan; dan faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Dikaji dari faktor masyarakat, yaitu lingkungan di mana masyarakat itu berada, dihubungkan dengan perilaku masyarakat menunjukkan bahwa perilaku masyarakat di lingkungan tersebut sudah terpolakan sedemikian rupa yang turun temurun, dengan dasar anggapan bahwa masyarakat setempat menganggap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dikuasai berdasarkan hukum adat (belum

³ Soerjono Soekanto, Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, PT. RajaGrafindo Persada Jakarta, 2008, hlm. 8.

bersertifikat) peralihannya tidak memerlukan pembuatan akta PPAT, cukup dengan dibuatkan akta perjanjian dibawah tangan. Akta PPAT itu hanya diperlukan dalam hal peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat. Hal ini terkait pula dengan ketentuan Pasal 56 Aturan Peralihan UUPA yang berbunyi: 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-peraturanlainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Berdasarkan ketentuan Pasal 56 tersebut masyarakat yang masih menguasai hak atas tanah berdasarkan hukum adat masih tetap melakukan peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat. Hukum adat tidak mengenal peralihan hak atas tanah dengan bukti akta PPAT, hukum adat hanya mengenal peralihan hak atas tanah itu dengan cara cukup dengan kesepakatan dan serah terima antara kedua belah pihak dengan disaksikan oleh minimal 2(dua) orang saksi yang sudah akil balik. Namun demikian karena pengaruh perkembangan ilmu pengetahuan dan ilmu hukum sekarang ini, jual beli, tukar menukar, sewa menyewa tanah, oleh masyarakat sudah dilakukan dengan membuat surat sebagai alat bukti peralihan berupa akta di bawah tangan yang dibuat dan tanda tangan oleh pejabat pemerintah (Kepala Desa) setempat dan disaksikan oleh para saksi yang sudah dewasa guna menjamin kepastian perbuatan hukum para pihak.

Dikaji dari aspek budaya, bahwa budaya masyarakat pedesaan pada umumnya selalu berubah sesuai dengan perubahan ilmu pengetahuan, telekomunikasi,

transportasi, dan pergaulan hidup masyarakat sehari-hari yang sudah multicultural, sehingga dikaji dari aspek ini (budaya masyarakat) dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah beraneka ragam cara, yaitu:

- a. Ada yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan cukup kesepakatan para pihak, serah terima tanpa saksi dan tanpa bukti tertulis, hanya cukup diberitahukan oleh para pihak kepada kerabat dan tetangga, dengan alasan peralihan hak itu hanya untuk sementara waktu dan saling bantu membantu;
- b. Ada yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan cara cukup dengan kesepakatan, serah terima dan dibuktikan dengan kwitansi tanda penerimaan harga jual beli tanah tersebut dengan mencantumkan besar nilai jual belinya;
- c. Ada yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan cara membuat akta di bawah tangan yang dibuat di depan Pejabat Desa dan ditanda tangani oleh Pejabat desa tersebut.
- d. Ada yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan membuat akta jual beli hak atas tanah dengan dihadapan PPAT (Camat).
- e. Khusus peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui pewarisan, hampir semua anggota masyarakat tidak pernah membuat akta peralihan, baik akta peralihan dibawah tangan maupun akta PPAT.

Perilaku-perilaku hukum yang demikian ini mencerminkan pemahaman atau persepsi hukum masyarakat setempat yang turun temurun, dan selalu berkembang seiring dengan perkembangan jaman, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang mempengaruhi pola pikir masyarakat pedesaan.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

- a. Penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang peralihan hak atas tanah di kecamatan Wera, khusus yang berkaitan dengan pembuatan akta PPAT telah berjalan sebagaimana mestinya. Para pelaku perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, lebih khusus peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat selalu membuat akta PPAT di hadapan Camat sebagai PPAT sementara, dan akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Camat. Sedangkan untuk peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat, yaitu hak-hak individu yang belum bersertifikat masyarakat melakukannya di hadapan Kepala desa dan ditandatangani oleh Kepala Desa. Bahkan masih ada yang melakukan peralihan (untuk sementara) dilakukan dihadapan kepala dusun disaksikan dan ditandatangani oleh Kepala dusun.
- b. Masyarakat sudah sangat menyadari akan pentingnya alat bukti tertulis dalam perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah. Masyarakat melakukan perbuatan hukum sesuai dengan kemampuan dan daya pikir mereka. Daya pikir Sebagian anggota masyarakat pedesaan masih didominasi oleh alam pikiran yang sederhana dan praktis, sehingga pola tingkah laku dan perbuatan hukum mereka dalam peralihan hak disesuaikan dengan alam pikiran mereka yang serba praktis dan serba sederhana, tetapi dapat memberikan jaminan hak bagi mereka
- c. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pembuatan akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah oleh

masyarakat di kecamatan Wera ada dua faktor utama, yaitu: faktor masyarakat itu sendiri, yakni lingkungan di mana hukum itu berlaku dan diterapkan; dan faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup. Kedua faktor ini sekarang sangat dinamis karena dipengaruhi oleh kemajuan ilmu pengetahuan, telekomunikasi dan transportasi sekarang ini.

B. Saran-saran

Berdasarkan uraian dan simpulan tersebut di atas maka dapat kami berikan saran atau rekomendasi sebagai berikut:

1. Pemerintah kecamatan hendaknya selalu melakukan sosialisasi kepada anggota masyarakat akan pentingnya alat bukti yang terkuat dalam melakukan peralihan hak atas tanah.
2. Perkembangan hukum sekarang ini memerlukan semua perbuatan hukum yang dilakukan oleh anggota masyarakat serba tertulis (akta), oleh karena itu masyarakat harus mulai sadar bahwa ketaatan kepada aturan hukum itu sangat penting, termasuk dalam melakukan pembuatan akta PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba, H.M., Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, 2015
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Djambatan, 1999.
- J. Kartini Soedjendro, Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah Yang Berpotensi Konflik, Yogyakarta, Kanisius, 2001.
- S.Nasution, Penelitian Kualitatif-Naturalistik, Bandung, Tarsito, 1986.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia*, Pres. Jakarta. 1984.

Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada Jakarta, 2008

Pustaka Bahasa, Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2003

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria