

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PROSES JUAL BELI
DAN PENDAFTARAN TANAH MILIK ADAT
DI KABUPATEN OGAN ILIR, SUMATERA SELATAN**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Bagian
Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

**NAMA : Mizwar Noprian
NIM : 02013100076**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2008

2008
t
e-081164
2008

18593

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PROSES JUAL BELI
DAN PENDAFTARAN TANAH MILIK ADAT
DI KABUPATEN OGAN ILIR, SUMATERA SELATAN**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Bagian
Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

**NAMA : Mizwar Noprian
NIM ; 02013100076**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2008**

Tanda Tangan Pengesahan Skripsi

Telah diuji dan lulus pada:

Hari : Jumat
Tanggal : 25 Juli 2008
Nama : MIZWAR NOPRIAN
NIM : 02013100076
Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis

Tim Penguji :

1. Ketua : H.M Rasyid Ariman, SH, MH
2. Sekretaris : Sri Turatmiyah, SH, M.Hum
3. Anggota : Afrianna Novera, SH, M.Hum
4. Anggota : Hj. Djasmaniar M, SH, MH

(*A Ariman*)
(*Sri Turatmiyah*)
(*Afrianna Novera*)
(*Hj. Djasmaniar M*)

Inderalaya, Agustus 2008

Mengetahui,

Dekan



H.M. Rasyid Ariman, SH, M.H

NIP 130604256

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : MIZWAR NOPRIAN
NOMOR INDUK MAHASISWA : 02013100076
PROGRAM KEKHUSUSAN : ILMU HUKUM DAN BISNIS
JUDUL SKRIPSI : Tinjauan Hukum Terhadap Proses Jual Beli dan
Pendaftaran Tanah Milik Adat di Kabupaten Ogan Ilir,
Sumatera Selatan

PALEMBANG, 22 JULI 2008

MENYETUJUI

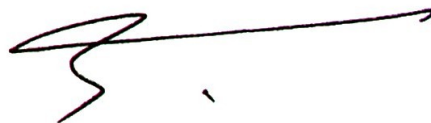
PEMBIMBING UTAMA



Hj. DJASMANIAR M, S.H, M.S

NIP: 130 789 431

PEMBIMBING II



H. ALBAR SENTOSA SUBARI, S.H, S.U

NIP: 130 905 412

MOTTO

**“Kegagalan Jangan Dijadikan Beban Untuk Menghadapi Hari Esok, Tapi
Jadikanlah Sebagai Guru Pembimbing”**

Kupersembahkan Untuk :

- ♥ Allah SWT
- ♥ Kedua Orang Tua Tercinta
- ♥ ChayangKu
- ♥ Almamaterku

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT, atas segala karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul TINJAUAN HUKUM TERHADAP PROSES JUAL BELI DAN PENDAFTARAN TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN OGAN ILIR, SUMATERA SELATAN.

Skripsi ini di susun agar kita lebih memahami Proses jual beli dan pendaftaran tanah milik adat atau tanah yang belum memiliki sertifikat yang masih dimiliki oleh penduduk di Kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan. Penulisan skripsi ini dibuat sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Kiranya skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang baik bagi ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum perdata serta bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi para pembaca.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar skripsi ini dapat di pergunakan sebagai sumbangsih bagi keperluan akademis.

Demikianlah harapan Penulis, semoga bermanfaat bagi kita semua.

Inderalaya, 25 Juli 2008

Penulis

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM

Ucapan Terima Kasih

Pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih atas bimbingan yang diberikan selama ini kepada:

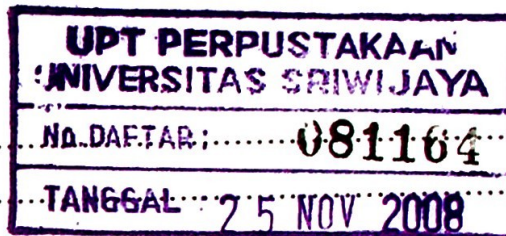
1. Bapak M. Rasyid Ariman, SH, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Ibu Sri Turatmiyah, SH, M.Hum selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Ibu Afrianna Novera, SH, M.Hum selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Ahmaturrahman, SH selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Ibu Hj. Djasmaniar M, SH, MH selaku Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih atas waktu dan bimbingan Ibu dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak H. Albar Sentosa Subari, SH, SU selaku Pembimbing Pembantu dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih atas waktu dan bimbingan Bapak dalam penyusunan skripsi ini.
7. Seluruh Dosen pengasuh Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah banyak membantu dalam hal akademik.

9. Kepada anak-anak Komplek Perumahan Adinda Indah, Panca, Mang Odeng, Mang Benu, Mas Samsul, Mbak Ririn, Oka, Warnok. Anak-anak 10 Emak (Nhofa), Manda, Ninuk, Yix, Ve, Puji, Tini. Ubur-ubur (citra Ndut), Top-X, Kuyung, Amoi (kerak), Anak-anak 25 (Citra, Ranti, Nina Swanse, Kiki. Anak-anak 32 (Saad, Lizon, Soga, Indro)

DAFTAR ISI

BAB I Pendahuluan

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian	7



BAB II Tinjauan Umum

A. Hak-hak Atas Tanah	10
1. Hak- hak atas tanah adapt.....	10
2. Hak-hak atas tanah menurut UUPA	12
B. Cara-cara Peralihan Hak atas Tanah	13
1. Beralih	14
2. Dialihkan	14
C. Pendaftaran Tanah	14
1. Ruang lingkup pendaftaran tanah	14
2. Tujuan pokok pendaftaran tanah	15
3. Azas-azas pendaftaran tanah	17
4. Penyelenggaraan pendaftaran tanah milik adat	18
D. Ruang lingkup Jual Beli Tanah	21
1. Persiapan jual beli tanah bersertifikat	21
2. Jual beli tanah adat	26

E. Pejabat Pembuat Akte Tanah	27
1. Pengertian PPAT	27
2. Tugas pokok PPAT	30
3. Syarat-syarat menjadi PPAT	32
F. Akta PPAT	33
1. Pengertian Akta	33
2. Macam-macam Akta	34
3. Fungsi Akta	43
BAB III Analisis Masalah Jual Beli dan Pendaftaran Tanah Milik Adat	44
A. Jual Beli Tanah Milik Adat di Kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan	44
B. Pendaftaran Tanah Milik Adat di Kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan	50
1. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis	51
2. Pengumpulan dan pengolahan data fisik	52
3. Penerbitan sertifikat	53
C. Faktor Penghambat Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan.	54
BAB IV Penutup	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	64



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan manusia dan masyarakat di Indonesia hingga saat ini mempunyai kegiatan-kegiatan yang berhubungan sangat erat dengan tanah, karena sebidang tanah merupakan tumpuan dan harapan bagi setiap manusia untuk dapat melangsungkan hidupnya. Dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah tersebut pemerintah telah mengatur kebijaksanaan pertanahan melalui Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Kebijaksanaan pertanahan di negara Indonesia kemudian dijabarkan lebih rinci di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya. Bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, kebijaksanaan pertanahan mempunyai landasan yang kuat bagi berlakunya hukum tanah secara nasional¹. Dengan kata lain, berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria telah terjadi perombakan-perombakan yang mendasar dan konsepsional di bidang pertanahan. Perombakan hukum tanah berupa berlakunya kesatuan hukum (unifikasi hukum) yang berarti bahwa hanya berlaku satu perangkat

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994, Edisi Kedua Cetakan Ketiga, Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta.

hukum. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di Indonesia berlaku Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat, dan disamping terjadi dualisme hukum tanah di Indonesia, pada saat itu pula telah dibedakan pula hak-hak penguasaan tanah yang diatur dengan Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat.

Hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur oleh Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat kemudian diubah (dikonversi) menjadi salah satu hak yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Konversi hak-hak penguasaan atas tanah yang berasal dari Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat diatur melalui Aturan Peralihan Pasal II Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Sedangkan hal-hal mengenai penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak dalam pelaksanaan pendaftaran secara sistematis, diatur dalam pasal 65 dan pasal 66 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997.

Sehubungan dengan penanganan masalah pertanahan ini harus jelas karena tanah merupakan salah satu sumber utama kehidupan manusia, diatas tanahlah kita melakukan segala aktifitas kehidupan, baik secara perorangan maupun dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam kepentingan masyarakat yang berhubungan dengan masalah pertanahan atau yang lazim disebut sebagai masalah agraria, peraturan yang mengaturnya adalah hukum agrarian, yang dalam arti luas adalah sekelompok peraturan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan tanah maupun segala kekayaan yang terkandung didalamnya. Dari hukum agraria dalam arti luas, dapat kita ambil suatu pengertian yang lebih mendalam lagi terhadap pengamatan penguasaan tanah yang merupakan arti dari hukum agraria dalam arti

Agraria secara harfiah adalah urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah.¹

Peraturan yang berkenaan dengan penguasaan hak atas tanah ini harus jelas pengaturannya agar apa yang dilaksanakan sebagai penjabaran hukum tanah tidak menimbulkan pelanggaran-pelanggaran yang dapat mengakibatkan keresahan masyarakat. Kalaupun nantinya ada terdapat pelanggaran terhadap penguasaan tanah yang sewenang-wenang, haruslah diadakan upaya hukum yang mampu untuk mengembalikan kepada keadaan yang sebenarnya. Mengenai ketentuan terhadap penguasaan tanah ini, perlu juga diperhatikan segala aspek peraturan pendukung untuk tercapainya hak dan kewajiban dari pelaku yang berkepentingan dalam hal penguasaan hak atas tanah.

Salah satu cara memperoleh hak atas tanah adalah melalui proses jual beli, sekarang ini hukum yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan menurut pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa hukum adatlah yang berlaku untuk ketentuan hukum agraria yang baru dengan ketentuan bahwa hukum adat yang berlaku itu tidaklah bertentangan dengan kepentingan nasional.

Jika melihat konstruksi hukum tersebut diatas maka demikian pula halnya berkenaan dengan jual beli hak atas tanah, tentunya sistem yang dipakai sehubungan

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994, Edisi Kedua Cetakan Ketiga, Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta.

dengan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut adalah sistem yang dianut dalam Hukum Adat, dengan demikian Hukum Barat tidaklah berlaku lagi.²

Selanjutnya peningkatan pelayanan oleh lembaga-lembaga yang berwenang dalam menangani masalah pemanfaatan hak atas tanah, selain diperlukan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah juga sangat penting dalam menunjang pembangunan perekonomian dan masyarakat, yang pada gilirannya juga akan menentukan keberhasilan pembangunan ekonomi secara nasional.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA), dalam pasal 19 dimuat ketentuan-ketentuan mengenai hal pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hak dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sejalan dengan pasal 19 UUPA telah terbit Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Terbitnya peraturan mengenai pendaftaran ini pada pokoknya memberikan jaminan kepastian dan kekuatan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Adapun hak-hak atas tanah yang harus didaftarkan sesuai dengan pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 adalah:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
2. Tanah pengolahan.
3. Tanah wakaf.
4. Hak milik atas satuan rumah susun.

² Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Tanah, Bandung, Alumni, 1993, hal 22.

5. Hak tanggungan.

6. Tanah negara.

Dengan adanya pendaftaran hak-hak atas tanah tersebut, jelas sudah bahwa fungsi untuk mendapatkan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya pemindahan hak atas tanah ataupun pemilikan tanah berarti membawa perasaan tenang dan perasaan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh pihak-pihak manapun juga.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk membahas masalah jual beli dan pendaftaran tanah, dengan berbagai implikasinya dan apakah hal itu telah memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah harus diberikan oleh peraturan prundang-undangan.

Karena itu dalam skripsi ini penulis hanya membatasi penelitian ini khususnya berkenaan dengan jual beli dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah yang berasal dari tanah adat didaerah Ogan Ilir, Sumatera Selatan. Untuk itu pada skripsi ini penulis memberikan judul **“Tinjauan Hukum Terhadap Proses Jual Beli dan Pendaftaran Tanah Milik Adat di Kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan”**.

B. Rumusan Masalah

Bertolak dari keinginan memperoleh pemahaman lebih jelas dan mendalam mengenai proses jual beli dan pendaftaran tanah adat dengan berbagai implikasinya di Kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan. Untuk itu tulisan ini ingin mengungkapkan permasalahan pokok sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses jual beli dan pendaftaran tanah yang berasal dari tanah milik adat di Kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan?
2. Apakah faktor yang menjadi hambatan penyelenggaraan pendaftaran tanah di kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan?

C. Tujuan Penelitian

Mempelajari dan mengetahui apakah proses jual beli dan pendaftaran atas tanah yang berasal dari hak milik adat di Kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan, sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku khususnya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, mengingat banyaknya kasus dibidang pertanahan banyak yang tidak sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

Dalam hal ini penulis berharap kiranya kajian ini dapat mengulas lebih mendalam masalah jual beli dan pendaftaran tanah khususnya jual beli dan pendaftaran tanah yang berasal dari hak milik adat dan juga untuk mengetahui peran serta PPAT serta menjadi tambahan pengetahuan bagi kita semua.⁴

Penelitian ini ditinjau dari perkembangan dan pengetahuan mempunyai kegunaan untuk menunjukkan tinjauan yuridis mengenai masalah jual beli dan pendaftaran tanah sehubungan dengan tanah hak milik adat yang mana memang pada dasarnya proses jual beli dan pendaftarannya tidak jauh berbeda dengan jual beli dan

⁴ Djaren Saragih, Pengantar hukum Adat Indonesia, 1996, Tarsito, Bandung, hal 14.

Selain itu penelitian ini berguna untuk mengukur sejauh mana ketentuan-ketentuan normatif ini didalam prakteknya di lapangan, hendak dilihat didalam kajian ini sehingga dapat diketahui apakah ketentuan-ketentuan itu berlaku efektif atau tidak.

Penelitian masalah jual beli dan pendaftaran tanah dilihat dari segi praktis, diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran-pemikiran yuridis. Selain itu penelitian ini memberikan sumbangan pemikiran bagi pembentuk hukum, bahwa masalah jual beli dan pendaftaran tanah milik adat masih membutuhkan pengaturan hukum yang lebih konsisten dan perlu mendapat sinkronisasi lagi.

E. Metode Penelitian

- a. Bertitik tolak dari keinginan memperoleh pengetahuan dan pemahaman lebih mendalam mengenai jual beli dan pendaftaran tanah khususnya jual beli dan pendaftaran tanah milik adat di Kabupaten Ogan Ilir, Sumatera Selatan. Dengan ini perlu ditegaskan kembali bahwa masalah yang hendak diungkapkan disini yaitu : Bagaimana proses jual beli dan pendaftaran tanah yang berasal dari hak milik adat, sehingga akan mendapat gambaran yang lebih lengkap mengenai cara-cara dan hambatan dalam melakukan pendaftaran tanah bekas milik adat, yang menjadi bagian dari hukum positif dengan mengadakan penelitian yang menggunakan pendekatan normatif empiris. Pendekatan normatif empiris ini dimaksudkan untuk mendapatkan suatu pandangan mengenai permasalahan hukum dari perkembangan yang

terjadi dalam masyarakat. Karena dengan hanya menitik beratkan pada pendekatan ilmu hukum secara normatif, maka hasil penelitian apabila dipakai untuk tujuan praktis dapat mengakibatkan benturan-benturan dengan kenyataan yang terjadi dimasyarakat.

- b. Pemaparan penelitian digunakan metode normatif analisis, yakni suatu metode yang berusaha menguraikan dan menggambarkan keadaan nyata atau fakta dilapangan mengenai proses jual beli dan pendaftaran tanah milik adat. Melalui metode ini ingin dilihat dan dipelajari proses yang dilalui untuk mencapai jual beli dan pendaftaran tanah yang sesuai. Adapun jenis sumber data meliputi data primer, yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat (mengenai Perilakunya) dan data sekunder yakni dari bahan kepustakaan (*Law in Books*) yaitu meneliti hukum melalui bahan pustaka yang bersumber pada buku-buku atau literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
- c. Cara Mendapatkan Data, ada dua cara dalam mendapatkan data didalam penulisan skripsi ini, yaitu :
- 1) Pengumpulan data secara sekunder, yaitu pengambilan data dari kumpulan buku-buku yang memuat atau berhubungan dengan penulisan skripsi ini atau studi kepustakaan.
 - 2) Pengumpulan data secara primer, yaitu pengumpulan data dari lapangan ataupun wawancara dari orang yang bersangkutan dengan penulisan skripsi ini.

Metode
penelitian
analisis data

Metode penelitian
- jenis data
- B P primer
- D sekunder
- Teknik pengumpulan data

d. Analisa Data yaitu data yang didapat dari data sekunder maupun data primer dianalisis secara sistematis kualitatif sehingga didapatkan suatu kesimpulan yang diharapkan oleh penulis.

Isnan- penulisa

DAFTAR PUSTAKA

- Alrasjid, Harun, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Bandung: Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- *Kamus Besar Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994.
- Perangin, Effendi, *Pratek Jual Beli Tanah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1987.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.
- Saragih, Djaen, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Tarsito, 1996.