

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA AKTA
PPAT (WILAYAH KECAMATAN TINOMBO)**

CICI FAJAR NOVITA / D 101 09 422

ABSTRAK

Pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT mempunyai arti yang sangat penting. Karena sifat khusus dari tanah yaitu merupakan benda kekayaan yang dalam keadaan bagaimanapun masih bersifat dalam keadaan tetap. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah tersebut, maka seseorang harus mempunyai alat bukti yang kuat berupa sertipikat tanah. Adapun timbul beberapa permasalahan yakni Bagaimana fungsi Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Faktor apa yang menyebabkan masyarakat tidak melaksanakan jual beli tanah dengan akta PPAT.

Metode yang digunakan yakni yuridis empiris jenis data yang dibutuhkan adalah data primer dan data sekunder, yaitu data primer data yang diperoleh dari lokasi yaitu di wilayah Kecamatan Tinombo, sedangkan data sekunder diperoleh dari kepustakaan. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa fungsi dari Akta Yang dibuat Oleh PPAT tersebut untuk memeberikan kepastian hukum dan menjamin hak atas kepemilikan tanah serta sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum dan Faktor-faktor yang menghambat dalam peralihan hak atas tanah disebabkan oleh kurangnya kesadaran hukum masyarakat dan dimana masyarakat di wilayah kecamatan Tinombo masih sangat berpegang teguh dengan hukum adat yang sudah berlaku secara turun temurun, serta anggapan bahwa untuk melakukan pendaftaran tanah masih diperlukan biaya yang tinggi, tetapi dalam Pasal 61 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 telah diatur tentang pembiayaan Pendaftaran Tanah secara jelas

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Tanpa Akta PPAT

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan bagi kehidupan seluruh manusia, karena tanah merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan manusia sepanjang masa, dengan tujuannya adalah dipergunakan untuk tercapainya kemakmuran bagi seluruh rakyat yang terbagi secara merata baik secara materil maupun spritual.

Meningkatnya kebutuhan akan tanah karena jumlah penduduk yang semakin bertambah, sehinggah wajar bila manusia selalu berusaha untuk mendapatkan dan memperoleh tanah diantaranya melakukan dengan cara jual beli tanah. Namun terkadang penguasaan dan perolehan tanah menimbulkan

masalah hukum atau bahkan pertentangan atau perselisihan baik dikalangan keluarga sendiri atau terhadap orang lain bahkan dipemerintahan dalam penguasaan atau kepemilikan atas tanah.

Untuk mengantisipasi terjadinya pertentangan atau perselisihan dalam penguasaan dan pemilikan hak atas tanah, maka pemerintah merasa perlu membuat suatu aturan yang mengatur masalah pertanahan dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Bentuk perhatian pemerintah dalam mengantisipasi masalah dalam bidang pertanahan di Indonesia adalah dengan diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104), yang lebih lazim disebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Hal ini tidak terlepas dari keberadaan Undang-undang Dasar 1945 sebagai peraturan organiknya, khususnya dalam Pasal 33 Ayat (3) yang isinya “ Bumi, Air dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Rumusan Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 tersebut mengandung makna bahwa pemilikan hak atas tanah diperuntukkan kepada orang perseorangan atau badan hukum. Sehingga negara sebagai organisasi yang tertinggi berwenang untuk melakukan sesuatu di atas tanah tersebut yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.¹

Lahirnya kebijaksanaan dan peraturan perundang-undangan yang disahkan oleh pemerintah dan diperlakukan terhadap warganya adalah untuk menjaga jangan sampai terjadi konflik atau sengketa didalam masyarakat khususnya masalah dibidang pertanahan misalnya mengenai batas-batas tanahnya, status tanahnya serta hak dan kewajiban yang ada di atas tanah tersebut. Untuk itu dalam mencegah atau mengatasi masalah yang timbul dibidang pertanahan, pemerintah mengeluarkan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah tersebut.

Mengenai jual beli yang obyeknya atas tanah dapat dilihat dalam Pasal 26 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang menyebutkan :

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta penguasaannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

Selanjutnya dalam Pasal 23 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa :

“Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria”.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan pasal tersebut diatas, maka dikeluarkan PP. No. 10 Tahun 1961, yang kini peraturan pemerintah tersebut diganti karena dianggap tidak sesuai lagi dengan perkembangan kehidupan masyarakat sehingga disempurnakan dengan peraturan yang baru yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, karena

Dalam peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) menyebutkan bahwa :

“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”.

Sebagai suatu ketentuan hukum yang telah disahkan dan diundangkan tentunya diharapkan dapat berlaku efektif dalam masyarakat, sehingga bagi masyarakat yang melakukan jual beli tanah diharapkan tunduk dan patuh pada Undang-undang No.5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu melakukan jual beli tanah dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Adanya PPAT dapat dengan mudah mendaftarkan hak atas tanah yang diperolehnya melalui jual beli, sehingga hak atas tanah yang diperolehnya itu bisa mendapatkan jaminan kepastian hukum.

¹Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Cetakan Pertama, Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 12.

Namun terkadang dalam prakteknya masih banyak dijumpai adanya masyarakat yang melakukan perbuatan hukum yang menyimpang dari aturan hukum yang berlaku, misalnya melakukan jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini masih banyak terjadi di daerah-daerah seperti di wilayah Kecamatan Tinombo yang masyarakatnya masih kurang memahami tentang pentingnya akta PPAT dan melakukan jual beli tanah.

B. Rumusan masalah

Sesuai dengan latar belakang masalah diatas penulis mengemukakan beberapa permasalahan berikut ini :

1. Bagaimana fungsi Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT ?
2. Faktor apa yang menyebabkan masyarakat tidak melaksanakan jual beli tanah dengan akta PPAT ?

II. PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah Pada Umumnya

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah :

“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan “

Dengan demikian dalam jual beli tanah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar karena adanya kesepakatan bersama dalam hal jual beli tanah. Dalam jual beli tanah hak pihak penjual sudah beralih ke pihak pembeli, namun untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan.

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dibuat oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik

Nama Stbid No.27 tahun 1834.² Sedangkan pengertian jual beli dalam Hukum Adat menurut Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.³ Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti apa yang ditegaskan dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah memiliki pengertian, yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepa pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan rill.⁴

B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

Istilah pendaftaran tanah berasal dari bahasa latin yang dikenal dengan nama “Catastic” Catastic ini kemudian berkembang di perancis dengan istilah “Cadastre” yang berarti suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan, pengukuran yang cermat.

Di Negeri Belanda istilah tersebut disebut “Cadater” yang kemudian karena penerapan hukum Belanda sebagai akibat penjajahan, maka istilah cadaster dipakai pula di Indonesia baik dalam hal kadaster pajak maupun kadaster hukum (*recht cadaster*). Dalam kenyataan hidup sehari-hari istilah *recht cadaster* kemudian lebih dikenal dengan nama pendaftaran tanah yang secara

²K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Keempat, Ghalia Indonesia, Jakarta 1997, hlm. 37.

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria , Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta 2003, hlm. 333.

⁴Boedi Harsono, *Ibid.*, hlm. 333.

kelembagaan, kegiatannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Madya. Selanjutnya menurut A.P Perlindungan mengatakan bahwa :

“ Pendaftaran tanah berasal dari kata “*cadastre*” suatu istilah teknis dari suatu “*record*” (rekaman menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah). Dalam arti yang tegas “*cadastre*” adalah “*record*” (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai “*continues record*” (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).⁵

Sedangkan menurut K. Wantjik Saleh mengemukakan sebagai berikut :

“Pendaftaran tanah atau kadaster adalah meliputi dua unsur yaitu pendaftaran hak dan pendaftaran pajak. Pendaftaran hak adalah suatu daftar yang memberikan gambaran dan uraian mengenai subjek hak, letak tanah serta hak dan kewajiban bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Sedangkan pendaftaran pajak adalah untuk memberikan keterangan mengenai luas tanah yang dipunyai seseorang guna untuk kepentingan pemungutan pajak”⁶

C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau dalam kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah “*Openbaar Ambtenaar*” Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum Openbaar Ambtenaar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.⁷

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari

jabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau ijin dari pemerintah misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dari dan pengangkatan itu sesungguhnya menetapkan pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan : yaitu Kepala Desa.⁸

D. Tugas dan Fungsi Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT

1. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang Praturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 mengenai tugas dari kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai berikut :

1. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.⁹
2. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain). Sedangkan mengenai wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:
 - 1) Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai:
 - a. Jual beli.
 - b. Tukar menukar.
 - c. Hibah.
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng)
 - e. Pembagian hak bersama.

⁵A.P Perlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, cetakan ketiga, Medan 1997, hlm. 3

⁶K. Wantjik Saleh, *Op.cit.*, hlm. 6.

⁷John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta 1987, hlm.53

⁸Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 469

⁹Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djembatan 2000. hlm 52

- f. Pemberian HGB / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
 - g. Pemberian hak tanggungan.
 - h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.
- 2) PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum terhadap hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
- 3) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

2. Fungsi Dan Tanggung Jawab PPAT

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT berfungsi dan bertanggung jawab :

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada paran penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
3. PPAT bertanggung jawab atas dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otentitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, dalam Pasal 1 angka 24, disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.

Menurut R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan bahwa :

“Seorang menjadi Pejabat Umum apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu Karena ia ikut serta melaksanakan kewajiban (gezag) dari pemerintah. Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diprlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemeberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.¹⁰

3. Faktor Penyebab Masyarakat Tidak Melaksanakan Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT

Orientasi dari pendaftaran tanah di Indonesia adalah demi kepentingan rakyat. Dalam konteks yang lebih luas lagi pendaftaran itu selain memberi informasi suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya maupun informasi mengenai untuk apa itu tanah sebaiknya dipergunakan. Demikian pula informasi mengenai bangunanya sendiri, harga bangunan dan tanahnya.

Namun disebagian lapisan masyarakat di Wilayah Kecamatan Tinombo, dimana Hukum Adat masih berpengaruh kuat. Perlindungan hukum masih kurang. Terutama karena alt-alat

¹⁰R.Soegondo Notodisoerjo, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, IntanPariwara, Jakarta 1989, hlm 25.

bukti dalam kepemilikan tanah masih kurang mereka miliki. Akibatnya sering tanah yang sudah dikuasai oleh mereka dan dimanfaatkan secara turun temurun, ketika hendak didaftarkan oleh Pejabat Kantor Pertanahan masih dikuantifikasikan sebagai tanah Negara. Adapun hal yang kini sering terjadi dalam lingkungan masyarakat khususnya di Kecamatan Tinombo dimana masyarakatnya ketika ingin melakukan jual beli tanah dan Peralihan hak atas tanah tidak melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 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 lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. “

Serta ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mewajibkan pemilik hak atas tanah karena pemindahan hak melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak terjadinya pemindahan hak atas tanah tidak didaftarkan, tidak ada tindak lanjut dari instansi pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan, untuk mengatur hal tersebut. ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat tidak melakukan jual beli di hadapan PPAT. Dikarenakan yaitu :

1. Pada umumnya masyarakat yang ingin melakukan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan Akta PPAT terbentur dengan masalah biaya, sehingga mereka lebih memilih untuk melakukan jual beli tanah tidak dihadapan PPAT. Meskipun mereka sadar bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan mempunyai resiko

apabila salah satu pihak dari mereka mempunyai itikad tidak baik.

2. Bahwa jangka waktu yang dibutuhkan dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui PPAT terlalu lama, dan melalui tahapan-tahapan cukup panjang seperti mengurus kelengkapan surat-surat lainnya.

Dari beberapa faktor yang telah diuraikan diatas ada alasan yang lain yang menyebabkan mengapa masyarakat di Wilayah Kecamatan Tinombo tidak melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT yaitu, masih kurangnya kesadaran hukum yang mereka miliki untuk memahami peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan, khususnya dalam pemindahan hak atas tanah. Sehingga menghambat proses peralihan hak atas tanah baik itu yang belum dilaksanakan pemindahan hak atas tanah maupun yang sudah. Mengingat hal ini masih banyak terjadi di daerah-daerah khususnya di Wilayah Kecamatan Tinombo yang belum terdapat PPAT. Maka sosialisai kepada masyarakat berkaitan dengan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah mulai dari berlakunya UUPA No.5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, perlu dilakansakan dengan terus menerus dan berkiesinambungan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian mengenai “Pelaksanaan Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli yang penulis jabarkan dimuka, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa fungsi dari Akta Yang dibuat Oleh PPAT tersebut untuk memeberikan kepastian hukum dan menjamin hak atas kepemilikan tanah serta sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum.
2. Faktor-faktor yang menghambat dalam peralihan hak atas tanah disebabkan oleh kurangnya kesadaran hukum masyarakat dan dimana masyarakat di wilayah

kecamatan Tinombo masih sangat berpegang teguh dengan hukum adat yang sudah berlaku secara turun temurun, serta anggapan bahwa untuk melakukan pendaftaran tanah masih diperlukan biaya yang tinggi, tetapi dalam Pasal 61 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 telah diatur tentang pembiayaan Pendaftaran Tanah secara jelas.

B. Saran

Saran yang dapat penulis lakukan dalam hubungannya dengan permasalahan, tujuan dan manfaat yang diangkat, adalah :

1. Perlu dilakukan penyuluhan-penyuluhan yang kontinyu kepada seluruh masyarakat khususnya kepada masyarakat di wilayah Kecamatan Tinombo tanpa membedakan status ataupun golongan masyarakat tersebut tentang fungsi dari akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memberikan informasi tentang biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam melakukan pendaftaran tanah karena pemindahan hak atas tanah (jual-beli), jadi biaya-biaya yang harus dikeluarkan disebutkan secara transparan dan diketahui secara umum.
2. Perlu adanya kesadaran sendiri dari seluruh masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanahnya yang telah ditetapkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan kepastian hukum. Tanpa adanya kesadaran dari masyarakat sendiri maka Pendaftaran Tanah tiada dapat terwujud dan hanya akan merugikan masyarakat sendiri dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- A.P Perlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, cetakan ketiga, Medan 1997.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria , Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta 2003.
- Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan 2000.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cetakan Pertama, Rajawali, Jakarta, 1986.
- John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta 1987.
- K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Keempat, Ghalia Indonesia, Jakarta 1997.
- R.Soegondo Notodisoerjo, *Tata Cara Pengangkatan Pejabat Umum*, IntanPariwara, Jakarta 1989.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun1945
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BIODATA

CICI FAJAR NOVITA, Lahir di Palu, 04 Novemver 1990, Alamat Rumah Jalan Anoa II Nomor 21 Palu Sul-Teng, Nomor Telepon +6282187972052, Alamat Email chichi_fajar@yahoo.com

