

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

**M. HEIKAL ARFIAN**

***ABSTRACT***

*Ground in Aceh, particular Punie Village, District Darul Emirate Aceh Besar district that the land has not been that much certificate and no correspondence, but the land has been passed down from parents in advance without any letter. Basic description of that land in Aceh Besar district is customary land ownership is a Certificate issued by Keuchik (Village Head), which describes information about the history of the land as well as knowing the limits and known by the public. Transition customary land rights in Aceh Besar district uses Deed of Sale and Purchase made by and in front of the Land Deed Officer (PPAT), authorizing the legal acts of sale and purchase between the seller and the buyer. But in terms of the transition here, PPAT check and ask the seller if there is a certificate of Keuchik that the land is the land ownership rights of indigenous before making a purchase, the Land Office in this case the measurement was imported also re-measure the land, to ensure certainty broad, if a time will be registered rights.*

*Keywords: Indigenous Land Property Rights, Land That Not Certificate, Deed Of Sale And Purchase, Land Deed Officer.*

**I. Pendahuluan**

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*.<sup>1</sup>

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).

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

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 ?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

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.

---

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

## II. Metode Penelitian

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.<sup>2</sup> 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 menganalisis sejauh mana keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Aceh Besar.

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*). 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.<sup>3</sup>

## III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### A. Peralihan hak atas tanah adat di kabupaten Aceh Besar

Peralihan kepemilikan atas tanah adat di Kabupaten Aceh Besar adalah jual beli dengan 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

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 1984), hlm. 13.

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* hlm.12.

haknya. Peralihan hak atas tanah disini adalah tanah yang belum bersertipikat yang merupakan tanah hak milik adat.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

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.<sup>6</sup>

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. Masyarakat disini masih banyak yang belum memahami sertifikat, yaitu masyarakat banyak yang mempersamakan akta jual beli dengan sertifikat dan banyak masyarakat yang meyakini bahwa akta jual beli sudah berkekuatan hukum. Selain itu masyarakat tidak mendaftarkan haknya dikarenakan biaya yang mahal dan prosedur yang panjang dan berbelit untuk mendapatkan sertifikat tersebut. Sebenarnya hal yang paling susah untuk dirubah adalah kehidupan di gampong kami ini masih sangat kental adatnya tidak luput dari rasa kekeluargaan dan adat yang melekat di aceh .Mereka masih melakukan

---

<sup>4</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Novan Irawan, PPAT, Kabupaten Aceh Besar, hari Rabu, 18 Desember 2015

<sup>5</sup> Hasil Wawancara dengan Tengku Bantha, *Keuchik*/Kepala Desa Punie, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, hari Kamis, 19 Desember 2015

<sup>6</sup>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 Rabu, 18 Desember 2015.

dengan cara yang dilakukan oleh kebiasaan adat. Padahal sertipikat itu sangat penting kepastian hukum si pemegang hak.<sup>7</sup>

Penjelasan dari pak Munir bahwa kami memang belum secara rutin memberikan sosialisasi terhadap pendaftaran tanah dan pentingnya sertifikat, tentu kami akan turun langsung ke setiap desa untuk mensosialisasikan kepada setiap masyarakat untuk pentingnya sertifikat agar memahami dan melakukan pendaftaran agar tercapainya tujuan pendaftaran tanah. Namun kami telah mensosialisasikan dan mengadakan rapat di Kantor Pertanahan kepada keuchik masing-masing desa terkait tata cara prosedur pengurusan dan biaya- biaya untuk permohonan hak di Kantor Pertanahan serta pentingnya mendaftarkan hak.<sup>8</sup>

Dalam proses peralihan hak tanah milik adat yang belum bersertipikat dengan menggunakan Akta Jual Beli PPAT mendasarkan legalitasnya pada konversi tanah adat yang belum terdaftar tetapi ada haknya.<sup>9</sup>

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 Keuchik/Kepala Desa setempat yang menyatakan bahwa benar tanah tersebut tanah hak milik adat.<sup>10</sup>

Fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana sebagian kegiatan pendaftaran tanah yaitu Akta PPAT dibuat telah terjadinya perbuatan hukum sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran hak

---

<sup>7</sup>Hasil Wawancara dengan Tengku Bantha , *Keuchik*/Kepala Desa Punie, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, hari Kamis, 19 Desember 2015

<sup>8</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Munir, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, hari Rabu 18 Desember 2015.

<sup>9</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Munir, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, dalam wawancara hari Rabu 18 Desember 2015.

<sup>10</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Novan Irawan, PPAT, Kabupaten Aceh Besar, hari Rabu, 18 Desember 2015.

terhadap 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.<sup>11</sup>

**B. 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.**

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.<sup>12</sup>

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.<sup>13</sup> Perbuatan Hukum PPAT adalah:<sup>14</sup>

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

---

<sup>11</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Novan Irawan, PPAT, Kabupaten Aceh Besar, hari Rabu, 18 Desember 2015.

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 1, PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>13</sup> Pasal 2 ayat (1), PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>14</sup> Pasal 2 ayat (2), PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal pelaksanaan kegiatan pemeliharaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran 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.<sup>15</sup>

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 pertanaha sebagai pelaksana pendaftaran tanah dengan menyediakan alat-alat bukti yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tertentu.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup>

Pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :<sup>18</sup>

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

---

<sup>15</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Op.Cit.*, hlm 154.

<sup>16</sup> *Ibid.* hlm. 154-155.

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm. 278.

<sup>18</sup> Pasal 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran tanah secara sporadik, 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), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
  - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam 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.

#### **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 di daerah 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. 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.

## **V. DAFTAR PUSTAKA**

Lubis, Mhd. Yamin., & Lubis, Abd. Rahim, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju.

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

