

KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KOTA BINJAI

Arifin Saleh¹, Tan Kamello²

¹Universitas Medan Area

²Universitas Sumatera Utara

¹Arif.arifinsaleh@gmail.com

²Tankamello@yahoo.co.id

ABSTRAK

Kesadaran hukum masyarakat dalam pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT mempunyai arti yang sangat penting. PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah yang berwenang dalam pembuatan akta-akta otentik. Tanah memiliki sifat khusus yaitu merupakan benda kekayaan yang dalam keadaan bagaimanapun masih bersifat dalam keadaan tetap. Oleh karena itu, tanah memiliki sifat ekonomis yang tinggi. Selain itu ada hubungan yang sangat erat antara manusia dengan tanah di dalam kehidupannya. Manusia yang mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan alam yang tidak ternilai harganya. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah tersebut, maka seseorang harus mempunyai alat bukti yang kuat berupa sertifikat tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, karena merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut.

Kata Kunci: *Kesadaran Hukum, Jual Beli Tanah, Akta PPAT*

ABSTRACT

Public legal awareness in the transfer of land rights by using PPAT deed has very important meaning. PPAT is general official which chosen by authoritative government in making authentic deed. Land has special character that is an object of wealth in any circumstances still have a permanent character. When people have land rights it means they have priceless natural resources. For insuring legal awareness of land rights, the people must have powerful evidence that is land deed. The land register is done for getting a legal assurance of the land rights, it is because it is a duty for the owner and must do continually when there is a transfer of land right for inventory the data which relate with of transferring the land rights.

Keywords: Legal Awareness, buying and selling land, PPAT deed

I. Pendahuluan

Negara Indonesia adalah negara agraris yang mayoritas penduduknya bercocok tanam. Disamping itu tanah juga digunakan sebagai lahan pembangunan untuk gedung perkantoran, pertokoan, industri, serta merupakan tempat tinggal manusia. Menanggapi arti penting masalah tanah dalam kehidupan ini maka diperlukan peraturan yang mengatur tentang tanah. Sehingga pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengeluarkan peraturan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) dimana dalam Pasal 4 ayat (1) berbunyi : "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang serta badan-badan hukum".

Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah menjadikan harga tanah semakin meningkat, maka dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang

diberlakukan oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang Badan Pertanahan Nasional) seperti yang kita lihat dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang menyatakan : "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pegawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah." Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.¹

Dengan adanya pendaftaran tanah seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak yang dimiliki, luas tanah, letak tanah, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan atau tidak. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas tercermin dengan adanya pendaftaran tanah yang menyebutkan subyek haknya, jenis haknya, peralihan dan pembebanannya. Sedangkan asas spesialisitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah tersebut seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah. Asas publisitas dan asas spesialisitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh

siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin mengetahui data-data atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan. Oleh karenanya setiap peralihan hak atas tanah tersebut dapat berjalan lancar dan tertib serta tidak memakan waktu yang lama.

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan mengenai asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Asas sederhana
Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman
Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau
Dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan
4. Asas mutakhir
Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
5. Asas terbuka

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), halaman 72

Dimaksudkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Berdasarkan hal-hal diatas, maka jelaslah bahwa maksud dan tujuan pemerintah mendaftarkan tanah atau mendaftarkan hak atas tanah adalah guna menjamin adanya kepastian hukum berkenaan dengan hal ihwal sebidang tanah yaitu dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuka hal ihwal tanah tersebut. Disinilah letak hubungan antara asas publisitas dan asas spesialisitas dalam pelaksanaan suatu pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah di Indonesia.

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, karena merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, guna mendapatkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.²

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah, adalah³ :

1. Memberikan kepastian obyek, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini perlu untuk menghindari sengketa dikemudian hari dengan pihak-pihak lain yang bersangkutan;

2. Memberikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
3. Memberikan kepastian subyek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai. Hal ini diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman. Untuk tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Bagi masyarakat atau calon kreditur apabila ingin mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat meminta informasi kepada Kantor Pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang disimpan di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebelumnya menyebutkan tujuan pendaftaran tanah tidak dinyatakan dengan tegas. Pendaftaran tanah yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan untuk :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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;
 2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- Adapun fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnyanya perbuatan

² Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Besertasa Pelaksanaan*, (Bandung: Alumni, 1983), halaman 15

³ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta: Ghalia), halaman 32

hukum mengenai tanah. Akan Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. Disinilah letak hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah dengan maksud dan tujuan pembuat UUPA yaitu menuju cita-cita adanya kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang umumnya dipegang oleh sebagian besar rakyat Indonesia.

Peraturan Pemerintah tersebut dikeluarkan sebagai usaha pencegahan terhadap bentuk-bentuk perbuatan hukum yang sering terjadi dalam masyarakat. Pada hakekatnya bentuk perbuatan hukum tersebut justru menyimpang atau melanggar hukum yang berlaku, yang apabila dibiarkan akan mengganggu tercapainya program catur tertib dalam bidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemilikan/penguasaan tanah dan tertib penggunaan serta pemeliharaan kesuburan tanah.

Akta tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu. Sehingga, perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Tidak dapat dipungkiri, bahwa banyak sengketa tanah timbul karena dokumen-dokumen pertanahannya yang tidak sempurna. PPAT perlu dibekali dengan pengetahuan tentang hukum beserta segala aspeknya, yang berkaitan dengan masalah pertanahan.

Sengketa tanah selain timbul karena dokumen-dokumen pertanahan yang tidak sempurna, juga diakibatkan ketidak cermatan PPAT dalam pembuat akta-akta pemindahan hak atas tanah. Dapat juga diakibatkan oleh orang atau badan hukum itu sendiri dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, yang berobyekan tanah, belum memenuhi persyaratan dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan, 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”.

Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat. Menurut ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

PPAT berkedudukan sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas sebagai pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta atas perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang selanjutnya dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah. PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ialah : “ 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.”

Mengenai siapa yang dapat diangkat sebagai PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf (f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah “ Lulusan program pendidikan spesialis notariat dan program magister kenotariatan atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.”

PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah yang berwenang dalam pembuatan akta-akta otentik. Sehingga pemindahan hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT adalah tidak memenuhi persyaratan formil dan juga tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Hal demikian dapat menimbulkan suatu akibat hukum. Akta yang dibuat tidak melalui PPAT tidak terjamin kekuatan hukumnya. Lain halnya jika akta pemindahan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT, maka akta tersebut merupakan akta otentik, yang merupakan alat pembuktian atas suatu perbuatan hukum tersebut.

Pada masyarakat yang sudah maju dan berkembang masih banyak yang kurang sadar akan pentingnya jaminan kepastian hukum. Hal ini sering kali dijumpai di masyarakat pedesaan, seperti yang terjadi di masyarakat Kota Binjai, yang dalam melakukan proses pemindahan hak atas tanah masih ada yang dilakukan tanpa melalui PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam hal tersebut. Tentunya banyak faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan pemindahan hak atas tanah tanpa melalui PPAT. Diharapkan bagi pihak-pihak yang melakukan pemindahan hak atas tanah supaya dalam melakukan perbuatan hukum tersebut di hadapan PPAT dengan mengetahui apa dan siapakah PPAT, serta mengetahui kedudukan, tugas, serta kewenangannya, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Kesadaran hukum masyarakat merupakan suatu penelitian terhadap apa yang dianggap sebagai hukum yang baik dan yang tidak baik. Penilaian terhadap hukum tersebut didasarkan pada tujuannya, yaitu apakah hukum tadi adil atau tidak. Oleh karena keadilanlah yang diharapkan oleh warga masyarakat. Hampir semua masyarakat ingin hidup pantas yang secara implisit berarti suatu keteraturan, misalnya pada kehidupan sehari-hari, masing-masing sudah mempunyai suatu urutan kegiatan-kegiatan yang tersusun dalam daftar yang tersimpan di dalam pikirannya. Apabila ada kegiatan-kegiatan yang tidak dilakukannya, atau karena keadaan kemudian terlampai, maka kecenderungan bahwa

urutan kegiatannya akan kacau dan yang bersangkutan merasakan ada sesuatu yang ganjil.⁴

Terdapat dua fungsi yang dapat dijalankan oleh hukum di dalam masyarakat, yaitu pertama sebagai sarana kontrol sosial dan kedua sebagai sarana untuk melakukan *social engineering*.⁵

Kesadaran hukum masyarakat dalam 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, disamping itu juga adanya hubungan yang sangat erat antara manusia dengan tanah di dalam kehidupannya, dengan mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan alam yang tidak ternilai harganya. Seseorang harus mempunyai alat bukti yang kuat berupa sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah tersebut. Pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT "wajib" untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal penandatanganan akta, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah masih berlaku, sehingga tetap menimbulkan masalah karena tidak adanya sanksi yang tegas apabila pendaftarannya melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari seperti yang telah ditetapkan. Hal tersebut diatas sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

⁴ Satjipto Raharjo, *Hukum dan Masyarakat*, (Bandung: Angkasa, 1980), halaman 117

⁵ Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, (Jakarta, 1987), halaman 235

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Secara yuridis, penelitian ini bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum (agraria). Secara empiris, penelitian ini bertujuan memperoleh data mengenai pelaksanaan pemindahan hak atas tanah di Kota Binjai. Obyek penelitian ini adalah bidang-bidang tanah yang berasal dari peralihan hak karena jual beli. Metode penarikan *sampling* yaitu dengan menggunakan *purposive random sampling*, dimana anggota populasi tidak diberi kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi anggota sampel.

Pada umumnya masyarakat yang ingin melakukan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT tersebut terbentur masalah biaya, mengingat sebelum mengurus akta PPAT ada pengutan-pungutan tidak resmi yang biasa dilakukan oleh pihak aparat desa /kelurahan, dan biasanya terjadi pada saat meminta bukti-bukti atau surat-surat yang diperlukan sebelum menghadap kepada PPAT, sehingga pembeli dan penjual lebih suka menggunakan akta di bawah tangan atau tanpa melalui PPAT apabila salah satu pihak mempunyai itikad tidak baik, meskipun mereka tahu dan sadar bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai risiko.

Seseorang harus melalui tahapan-tahapan cukup panjang seperti mengurus surat-surat kelengkapan yang lain sebelum sampai di hadapan PPAT, sehingga muncul anggapan bahwa waktu yang dibutuhkan dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui PPAT terlalu lama.

Rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan khususnya pendaftaran hak atas tanah menyebabkan terhambatnya proses peralihan hak atas tanah baik itu yang belum dilaksanakan pemindahan hak atas tanah maupun yang sudah. Hal ini dapat kita lihat pada masyarakat dalam melakukan pemindahan hak atas tanah yang masih dilakukan sesuai dengan kebiasaan-kebiasaan yang ada di masyarakat. Berdasarkan hal tersebut maka

sosialisasi kepada masyarakat berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah mulai dari berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana yang telah diubah di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan.

Kurangnya sosialisasi terhadap peraturan mengenai kewajiban seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan belum adanya informasi yang jelas pada masyarakat mengenai biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah sehubungan dengan telah dilaksanakannya pemindahan hak atas tanah dengan syarat dan prosedur yang harus dipenuhinya agar masyarakat mengurus sendiri pemindahan haknya, serta dapat mengetahui prosedur pemindahan haknya secara lebih jelas dan mengetahui secara pasti penggunaan biaya yang dikeluarkannya. Biaya-biaya yang harus dikeluarkan disebutkan secara transparan dan diketahui secara umum agar pemerintah memperhatikan tentang biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam melakukan pendaftaran tanah karena pemindahan hak atas tanah (jual-beli).

Akta yang dibuat tidak melalui PPAT tidak menjamin kekuatan hukumnya, lain halnya jika akta pemindaan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT, maka akta tersebut merupakan akta otentik, yang merupakan alat pembuktian atas suatu perbuatan hukum tersebut, akan tetapi pada masyarakat kita yang sudah maju dan berkembang masih banyak yang kurang sadar akan pentingnya jaminan kepastian hukum. Hal ini sering kali dijumpai di masyarakat pedesaan, seperti yang terjadi di masyarakat desa Brabo dan desa Padang kecamatan Tanggunharjo Kabupaten Grobogan, yang dalam melakukan proses pemindahan hak atas tanah masih ada yang dilakukan tanpa melalui PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam hal tersebut. Tentunya banyak faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan pemindahan hak atas tanah tanpa melalui PPAT.

Pada penelitian ini ditariklah sampel untuk mewakili populasi sebagai obyek yang diteliti dengan menggunakan cara *non-random*, guna mendapatkan sampel yang bertujuan (*purposive sampling*), yaitu dengan mengambil anggota sampel sedemikian rupa sehingga sampel mencerminkan ciri-ciri dari populasi yang sudah dikenal sebelumnya.⁶Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah dua Kecamatan di Kota Binjai.Berdasarkan hal tersebut maka selanjutnya penelitian ini diberi judul Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT Di Kota Binjai.

II. Gambaran Umum Kota Binjai

Kota Binjai sebagai salah satu kota di Propinsi Sumatera Utara yang hanya berjarak $\pm$ 22 Km dari Kota Medan ($\pm$ 30 menit perjalanan), bahkan batas terluar Kota Binjai dengan batas terluar Kota Medan hanya berjarak $\pm$ 8 Km. Kota Binjai terletak di antara 3 31'40"-2 47' Lintang Utara dan 98 27'3"-98 32'32" Bujur Timur. Posisi Kota Binjai ada di bagian Utara Propinsi Sumatera Utara pada ketinggian tempat 25-35 m di atas permukaan laut dan kondisi wilayah relatif datar. Luas wilayah Kota Binjai adalah 9.023,62 Ha (90,23 km²) secara administratif terdiri dari 5 Kecamatan dan 37 Kelurahan dengan jumlah penduduk 219.145 jiwa.Kota Binjai mempunyai transportasi darat, disamping itu juga tersedia sarana dan prasarana listrik, telekomunikasi dan air bersih.

III. Akta PPAT

1. Pengertian Akta PPAT

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa: "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun".

2. Fungsi Akta PPAT

Akta PPAT memiliki fungsi sebagai berikut :

- a. Sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu.

Seseorang melakukan perbuatan hukum tentunya memerlukan suatu alat bukti yang sah, bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut, dan bukti yang kuat serta otentik adalah bukti yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Terhadap pemindahan hak atas tanah dan perbuatan hukum lain mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, akta yang dibuat dihadapan PPAT adalah merupakan akta yang otentik. Sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu: "Setiap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Dengan demikian, akta PPAT berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- b. Sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah.

Akta PPAT berfungsi sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan adanya suatu perbuatan hukum. Selain sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum seperti tersebut diatas, karena dalam pendaftaran tanah hanya bukti yang otentik yang dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, yaitu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta atas perbuatan hukum

⁶ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Persada, 1990), halaman 34

tersebut. Apabila terjadi pemindahan hak atas tanah, yang aktanya tidak dibuat oleh PPAT, maka tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah apabila didaftarkan. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan: "Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika perbuatan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2)". Guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, aktanya harus dibuat di hadapan PPAT, sehingga akta tersebut dapat dijadikan sebagai dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah.

3. Peran PPAT Dalam Proses Pemindahan Hak Atas Tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Siti Sarifah, selaku Notaris dan PPAT di Kelurahan Binjai Kota, Kota Binjai bahwa peran PPAT dalam proses pemindahan hak atas tanah adalah sangat penting untuk menjamin kekuatan hukum dalam hal pemindahan hak atas tanah, disamping untuk memenuhi syarat formil juga untuk sahnyanya perbuatan hukum tersebut.⁷

PPAT mempunyai peran dalam pembuatan akta atas perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan, dan akta Hak Tanggungan mengingat kedudukan PPAT sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam

melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah.

IV. Prosedur dan Proses Pemindahan Hak Atas Tanah di Kota Binjai

1. Prosedur dan Dokumen-dokumen Yang Perlu Dilampirkan Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli
2. Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah diajukan oleh pemilik atau kuasanya dengan melampirkan :
 - a. Sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - b. Akta pemindahan hak (jual beli) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPAT);
 - c. Surat kuasa tertulis dari pemilik hak atas tanah apabila yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah bukan yang bersangkutan;
 - d. Bukti identitas (KTP) pemilik/kuasanya;
 - e. PBB terakhir.
3. Mengenai tanah yang belum terdaftar sebagaimana yang dimaksud dalam poin 1 huruf a diatas, yang berasal dari konversi hak-hak lama, maka harus dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa:
 - a. Bukti-bukti tertulis mengenai kepemilikan hak atas tanah;
 - b. keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya sesuai yang diatur di dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bukti kepemilikan tersebut diatas, sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

⁷Wawancara dengan Siti Sarifah, SH, selaku Notaris dan PPAT di Binjai Kota, pada tanggal 25 Juni 2012

1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, buktiperalihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak atas tanah. Alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa:

- 1) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (St. 1843-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
 - 2) Grosse akata hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (St. 1843-27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
 - 3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan swapraja yang bersangkutan;
 - 4) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959;
 - 5) Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai dengan kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya;
 - 6) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan;
 - 7) Akta ikrar/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - 8) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan;
 - 9) Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah;
 - 10) Petuk pajak bumi (bukan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah);
 - 11) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala adat/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini;
 - 12) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
 - 13) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria.
- c. Apabila alat-alat pembuktian tersebut diatas tidak cukup tersedia maka pembukuan hak dapat dilakukan oleh yang bersangkutan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat :
- 1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan terbuka sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya;
 - 2) Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa atau kelurahan atau pihak manapun.
2. Prosedur Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kota Binjai

- a. Bila hak atas tanah sudah bersertifikat;
- b. Permohonan dan penyelesaian konversi (untuk tanah adat) diikuti peralihan hak karena jual beli tanah yang belum bersertipikat.

V. Gambaran Umum Responden

Responden pada penelitian ini berjumlah 20 orang yang pernah melakukan jual beli tanah baik dengan akta PPAT maupun dihadapan lurah/camat, yang dibagi menjadi 2 kelompok yaitu :

1. Terdiri dari penduduk Kecamatan Binjai Kota, sampel diambil 10 orang;
2. Terdiri dari penduduk Kecamatan Binjai Selatan, sampel diambil 10 orang.

Sebagai pendukung data yang ada juga dilakukan wawancara terhadap PPAT/Notaris yang mempunyai wilayah kerja di Kota Binjai.

1. Jenis Kelamin

Jumlah responden yang melaksanakan pemindahan hak atas tanah adalah pada umumnya berjenis kelamin laki-laki, yaitu sejumlah 15 orang atau sekitar 75 %, sedangkan yang berjenis kelamin perempuan sejumlah 5 orang atau 25 %.

2. Umur

Kelompok umur dari responden yang paling banyak adalah yang mempunyai umur antara 46 – 55 tahun, yaitu 8 orang atau sekitar 40 %, sedangkan kelompok umur yang paling sedikit adalah responden yang berumur antara 25 – 35 tahun yaitu sebanyak 3 orang atau hanya 15 %.

3. Pekerjaan

Responden yang paling banyak jenis pekerjaannya adalah sebagai petani, yaitu 7 orang atau sekitar 35 %, sedangkan responden yang paling sedikit memiliki jenis pekerjaan sebagai Pensiunan yaitu sebanyak 2 orang atau 10 %.

4. Pendidikan

Tingkat pendidikan responden adalah paling banyak tamatan sekolah dasar yaitu sebanyak 8 orang atau 40 %, sedangkan yang tamatan SLTP dan SLTA masing - masing 5 orang atau sekitar 25 %.

VI. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Terdapat satu pengertian tentang kata dari peralihan itu sendiri dalam hubungannya dengan pendaftaran tanah didalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ini. Kata “peralihan” dalam hal ini menurut Siti Sarifah⁸, berarti pemindahan hak atas tanah atas suatu perbuatan hukum tertentu yang berobyekan tanah antara satu pihak dengan pihak lain, yang diikuti dengan pendaftarannya. Melalui angket dengan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, angket tersebut berisi daftar pertanyaan sebagai berikut :

1. Mengenai hak atas tanah yang peralihan haknya dilaksanakan dengan jual beli

Apakah hak atas tanah yang dijadikan obyek jual beli sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan ? Dari pertanyaan tersebut diperoleh jawaban sebagai berikut :75 % responden menyatakan bahwa hak atas tanah yang dijadikan obyek jual beli tanah sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, sedangkan sisanya 25 % menyatakan bahwa tanah yang dijadikan obyek jual beli belum didaftarkan di Kantor Pertanahan. Berdasarkan data tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa meskipun Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menyatakan bahwa hak atas tanah yang akan dijadikan objek jual beli apakah sudah didaftarkan pada kantor pertanahan atau belum sebagaimana ditanyakan oleh responden, namun demikian banyak dari responden (yang bertindak sebagai pembeli) melaksanakan pendaftaran hak atas tanahnya lebih dari 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta.

2. Mengenai prosedur dan proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah

Apakah saudara mengetahui prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ?Maka dapat diperoleh jawaban sebagai berikut :70 % responden menjawab bahwa mereka tidak mengetahui tentang prosedur dan proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual beli, sedangkan sebagian kecil lainnya yaitu 30 %

⁸Wawancara dengan Siti Sarifah, SH, selaku Notaris dan PPAT di Binjai Kota, pada tanggal 25 Juni 2012

responden mengetahuinya. Berdasarkan data tersebut diatas menunjukkan bahwa banyak dari responden yang belum mengetahui tentang prosedur dan proses tentang pendaftaran tersebut. Responden mempunyai anggapan bahwa prosedur dan proses pendaftaran hak atas tanah tersebut kelihatan terlalu birokratis (berbelit-belit), sehingga mereka tidak antusias dalam melakukan pendaftaran hak atas tanahnya tersebut pada Kantor Pertanahan. Terdapat beberapa responden yang mengetahuinya, karena memiliki tingkat pengetahuan dan tingkat pendidikan yang cukup terutama dalam hal perbuatan hukum yang berobyekkan tanah.

3. Mengenai pendaftaran pemindahan hak atas tanah

Apakah kesulitan yang dihadapi sehubungan dengan prosedur pendafataran tersebut ?Diperoleh jawaban sebagai berikut :

Diketahui bahwa, yang menyatakan belum ada biaya untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanahnya sebanyak 80% dari responden, sedangkan responden yang menjawab karena tidak mengetahui baik prosedur maupun proses untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut yaitu 20% dan hanya sedikit yang menjawab tidak ada kesulitan dari segi biaya, prosedur, maupun proses pemindahan pendaftaran hak atas tanah. Berdasarkan data tersebut diatas dapat diambil kesimpulan, bahwa ada permasalahan atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual beli, disamping karena belum tahu prosedurnya dan proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Maupun karena belum tersedianya biaya untuk melaksanakan pendaftaran tersebut.

4. Untuk mendapatkan data mengenai tujuan dilakukannya pendaftaran pemindahan hak atas tanah

Sebagian besar responden menyatakan dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah tujuannya adalah dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak dan lain-lain (dengan dilaksanakannya pendaftarannya pendaftaran hak atas tanah maka mempermudah untuk dijadikan jaminan hutang ke bank) sebanyak 40 %, sedangkan

yang menjawab demi ketertiban pendaftaran tanah sebesar 20 %.Dari data tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa, tujuan utama responden melaksanakan kegiatan pendafataran pemindahan hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak, untuk mempermudah dijadikan jaminan hutang ke bank, disamping untuk mewujudkan tertib tata usaha pendaftaran tanah.

5. Sistem hukum yang dipergunakan dalam pemindahan Hak Atas Tanah tersebut dengan akat PPAT/ tidak

Sebagian besar responden menyatakan dalam melaksanakan pemindahan hak atas tanah tidak melalui PPAT/Notaris sebanyak 35 % sedangkan sisanya sebanyak 65 % melaksanakan pemindahan dihadapan PPAT/Notaris/Camat. Kesimpulan yang dapat diambil dari data tersebut diatas, bahwakesadaran hukum masyarakat dalam halpemindahan hak atas tanah melalui PPAT/Notaris masih kurang, hal ini disebabkan oleh adanya beberapa faktor yang mempengaruhinya, antara lain yaitu karena ketidakadaan biaya, adanya anggapan bahwa birokrasinya akan berbelit-belit, dan berkaitan dengan kepentingan yang disebabkan oleh adanya sertipikat sebagai akat bukti yang sah (tercatat atas nama pemegang hak atas tanah) yang akan dipergunakan sebagai jaminan hutang di bank.

VII. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Masyarakat di Kecamatan Binjai Kota dan Binjai Selatan Kota Binjai Tidak Melaksanakan Jual -Beli Tanah di Hadapan PPAT

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak M.Ilham⁹, selaku orang yang pernah melakukan pemindahan hak atas tanah secara dibawah tangan diperoleh informasi, bahwa ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat pada umumnya masih melakukan pemindahan hak atas tanah tanpa melalui PPAT, yaitu:

⁹ Wawancara dengan M. Ilham, selaku Penduduk di Binjai Kota pada tanggal 26-28 Juni 2012

1. Pada umumnya masyarakat yang ingin melakukan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT tersebut terbentur masalah biaya, mengingat sebelum mengurus akta PPAT ada pengutan-pungutan tidak resmi yang biasa dilakukan oleh pihak aparat desa /kelurahan, dan biasanya terjadi pada saat meminta bukti-bukti atau surat-surat yang diperlukan sebelum menghadap kepada PPAT, sehingga mereka lebih suka menggunakan akta di bawah tangan/tanpa melalui PPAT. Meskipun mereka tahu dan sadar bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai risiko, apabila salah satu pihak mempunyai itikad tidak baik.
2. Adanya anggapan bahwa waktu yang dibutuhkan dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui PPAT terlalu lama, karena sebelum seseorang sampai di hadapan PPAT harus melalui tahapan-tahapan cukup panjang seperti mengurus surat-surat kelengkapan yang lain.
3. Menurut pejabat PPAT, alasan lain yang mempengaruhi masyarakat tidak melaksanakan pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT, yaitu rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan khususnya pendaftaran hak atas tanah, sehingga menghambat proses peralihan hak atas tanah baik itu yang belum dilaksanakan pemindahan hak atas tanah maupun yang sudah. Hal ini dapat kita lihat dalam masyarakat yang dalam melakukan pemindahan hak atas tanah, masih dilakukan sesuai dengan kebiasaan-kebiasaan yang ada di masyarakat¹⁰.

Berdasarkan hal tersebut maka sosialisasi kepada masyarakat berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah mulai dari

berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan.

VIII. Penutup

Kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengan akta dan PPAT di Kota Binjai belum tinggi. Masyarakat yang ingin melakukan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT tersebut terbentur masalah biaya, mengingat sebelum mengurus akta PPAT ada pengutan-pungutan tidak resmi yang biasa dilakukan oleh pihak aparat desa /kelurahan, dan biasanya terjadi pada saat meminta bukti-bukti atau surat-surat yang diperlukan sebelum menghadap kepada PPAT, sehingga para pihak lebih suka menggunakan akta di bawah tangan/ tanpa melalui PPAT. Meskipun para pihak tahu dan sadar bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai risiko, apabila salah satu pihak mempunyai itikad tidak baik.

Adanya anggapan bahwa waktu yang dibutuhkan dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui PPAT terlalu lama, karena sebelum seseorang sampai di hadapan PPAT harus melalui tahapan-tahapan cukup panjang seperti mengurus surat-surat kelengkapan yang lain.

Menurut pejabat PPAT, alasan lain yang mempengaruhi masyarakat tidak melaksanakan pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT, yaitu rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan khususnya pendaftaran hak atas tanah sehingga menghambat proses peralihan hak atas tanah baik itu yang belum dilaksanakan pemindahan hak atas tanah maupun yang sudah, hal ini dapat kita lihat dalam masyarakat yang dalam melakukan pemindahan hak atas tanah, masih dilakukan sesuai dengan kebiasaan-kebiasaan yang ada di masyarakat. Maka sosialisasi kepada masyarakat berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah mulai dari berlakunya UUPA

¹⁰Wawancara dengan Siti Sarifah, SH, selaku Notaris dan PPAT di Binjai Kota, pada tanggal 25 Juni 2012

Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Effendi, B., 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaan*, Alumni, Bandung
- Harsono, B., *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Prakoso, D., dan Budiman A.P., *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta
- Raharjo, S., 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung
- Soekanto, S., dan Mustafa A., 1987, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Jakarta
- Soemitro, R.H., 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Persada, Jakarta
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
- Wawancara dengan M. Ilham, selaku Penduduk di Binjai Kota, Selasa-pada tanggal 26-28 Juni 2012
- Wawancara dengan Siti Sarifah, SH, selaku Notaris dan PPAT di Binjai Kota, pada tanggal 25 Juni 2012