

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

a. Kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah sebagai instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN D.I.Y.²⁹

b. Tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Sleman.

c. Tempat dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Kantor pertanahan Kabupaten Sleman berada di Jl Dr Radjimin, Sucen, Triharjo, Sleman. Sedangkan kepengurusan transaksi jual beli tanah secara adat selain di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah di wilayah Kantor Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mempunyai fungsi antara lain:

- 1). Menyusun rencana, program dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan
- 2). Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;

²⁹ Data Penelitian. Kantor Badan Pertanahan Nasional. D.I.Y. 2010.

- 3). Pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survey potensi tanah;
- 4). Pelaksanaan penatagunaan tanah, *landreform*, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah perbatasan, dan wilayah tertentu;
- 5). Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset negara;
- 6). Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengolahan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- 7). Penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan;
- 8). Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- 9). Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
- 10). Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- 11). Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan.

2. Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, yaitu:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- b. Sub bagian Tata Usaha;
- c. Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan;

- d. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
- e. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
- f. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat;
- g. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara Adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman

1. Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Secara Adat di Kabupaten Sleman

Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman dapat terjadi dengan cara jual beli, penghibahan atau dengan pemberian hak atas tanah kepada orang lain. Dalam transaksi jual beli hak atas tanah antara penjual dengan pembeli dalam hukum adat harus ada kata sepakat terlebih dahulu untuk mengadakan perjanjian jual beli hak atas tanah, dilanjutkan dengan penentuan segala sesuatu mengenai harga dengan tanahnya.

Untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi obyek berpindah kepada penerima hak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan Kepala Desa serta saksi masyarakat bahwa sebagai bukti telah adanya transaksi jual beli tanah secara adat.

Di Kabupaten Sleman Khususnya Kecamatan Depok, dalam melakukan transaksi serta pelaksanaan jual tanah secara adat tetap menggunakan alat bukti pembayaran atau kwitansi yang merupakan salah

satu sumber bagi syarat sahnya peralihan hak atas tanah secara adat. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk jual beli tanah yang mengakibatkan peralihan hak milik secara adat kepada pihak yang bersangkutan.

Oleh karenanya sebagai saksi serta pihak yang mengesahkan transaksi misalnya Kepala Desa yang bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dalam hal ini mengenai jual beli tanah yang biasa dilakukan secara adat antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat yang dimiliki oleh pihak penjual.³⁰

Dalam pembuatan akta sebagai penambahan kekuatan hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat Depok Kabupaten Sleman wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Para saksi-saksi itu memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditujukan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

³⁰ Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1993 Tentang Uraian Tugas Sub Seksi Bagian dan Seksi pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan uraian tugas Sub Bagian, Seksi dan urusan serta Sub Seksi pada Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota.

Setelah dilaksanakan jual beli tanah secara adat dan sebelum akta ditanda tangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan dibuat sebanyak 2 lembar, yang semuanya asli setelah melakukan proses jual beli secara adat. Satu lembar disimpan, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan. Para pihak yang melaksanakan jual beli dihadapan kepala desa, sebagai pejabat yang berwenang di wilayah desa untuk membuat pengesahan transaksi tanah secara adat sebelum di daftarkan oleh para pihak. Jual beli tanah tersebut dengan menyerahkan syarat-syarat yang diperlukan dalam peralihan hak tanah secara adat.

Pada dasarnya di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, dalam mendaftarkan tanahnya adalah bertujuan untuk memudahkan transaksi jual beli baik secara adat maupun secara umum. Adanya pendaftaran tanah setelah transaksi tanah secara adat bertujuan untuk menghindari sengketa dikemudian hari mengenai tanah yang menjadi objek jual beli secara adat.

Adapaun pelaksanaan transaksi jual beli tanah secara adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman baik untuk tanah yang sudah didaftarkan maupun yang belum didaftarkan, pada dasarnya melalui:

- a. Transaksi jual beli tanah dilakukan secara adat dengan menghadirkan para saksi dalam transaksi
- b. Untuk jual beli tanah secara adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman dapat dilakukan antar pihak penjual dan pembeli yang disaksikan orang-orang tertentu untuk sahnya transaksi
- c. Dapat melalui pengesahan dari kantor PPAT di Tingkat Kabupaten walaupun transaksi tersebut murni secara adat
- d. Untuk keabsahan dalam transaksi tanah secara adat, meskipun dilakukan dengan pihak-pihak tertentu namun sering dilakukan pencatatan dalam pemindahan hak milik secara jelas.

Ketentuan tersebut merupakan gambaran transaksi tanah secara adat yang dilakukan di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Jika dilihat dari data penelitian, maka menggambarkan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan, misalnya antara penjual dengan pembeli saja.

Namun dengan syarat apabila mereka saling mengetahui latar belakang antara pembeli dengan penjual, dengan catatan menghadirkan para saksi untuk dapat membuktikan bahwa tanah tersebut telah dijual meskipun secara adat. Masyarakat tidak lupa untuk membuat kwitansi

Untuk mengetahui pelaksanaan transaksi jual beli tanah secara adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, dapat dilihat melalui syarat-syarat dibawah ini:³¹

Adapun persyaratannya yaitu:

- 1) Surat pemohon peralihan hak yang ditanda tangani oleh penerima hak atau kuasa
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan pemohon hak bukan penerima hak
- 3) Kwitansi jual beli/hibah/tukar menukar/pembagian hak bersama yang dibuat atas dasar keinginan kedua belah pihak menurut hukum adat.
- 4) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagai bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak yang masih berlaku
- 5). Sertifikat Hak Atas Tanah asli
- 6). Transaksi tanah dilakukan melalui keinginan kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli
- 7). Transaksi dilakukan dengan atas dasar kepercayaan
- 8). Transaksi dilakukan atas dasar asas kekeluargaan bagi masyarakat Kecamatan Depok Kabupaten Sleman
- 9). Objeknya adalah tanah yang sudah ditentukan harganya

- 10). Tidak menyangkut transaksi jual beli tanah secara umum atau menurut Undang-undang.
- 11). Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak, yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak
- 12). Mengenai subjek serta objek tanah secara adat, apabila sedang dalam sengketa mengenai data fisik maupun data lainnya, hal ini harus di beritahukan terlebih dahulu kepada pihak pembeli.
- 13.) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan hukum adat.

Syarat-syarat diatas adalah merupakan ketentuan transaksi jual beli tanah yang harus dipenuhi para pihak, khususnya secara adat yang dilakukan di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.³²

2. Prosedur Jual Beli Secara Adat Yang Belum Bersertifikat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman

Dalam hal ketentuan jual beli tanah secara adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, dilakukan dihadapan pejabat desa yang berwenang serta dihadapan para pihak yang sengaja sebagai saksi dalam proses jual beli tanah secara adt. dan tugas kepala desa serta masyarakat yang ditunjuk sebagai saksi akan menolak jual beli sebidang tanah apabila tanah tersebut pernah dan sedang dalam sengketa atau dalam permasalahan.

³² Ibid.

Oleh karena itu, untuk dapat melakukan jual beli tanahnya harus sudah bersih dari sengketa atau permasalahan yang menyertai tanah tersebut. Tetapi apabila para pihak khususnya masyarakat yang secara adat tetap memaksakan untuk melakukan jual beli, akan ada tindakan kepada kepala desa bahkan perangkat yang lain juga ikut hadir untuk dimintai keterangan mengenai obyek dan subyek pemilik tanah, karena kepala desa dan perangkatnya dianggap paling mengetahui tentang seluk beluk keadaan desanya.

Melihat data transaksi tanah secara adat yang ada di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, untuk melangsungkan transaksi tanah yang khususnya tanah yang belum bersertifikat, maka agar perjanjian itu mengikat dan mempunyai kekuatan hukum kedua belah pihak harus menandatangani perjanjian itu diatas materai, dan diikuti oleh para saksi untuk menandatangani dan saksi itu minimal dua orang yang telah memenuhi syarat.

Peran kepala desa dalam praktik jual beli tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman yang belum bersertifikat adalah bertanggung jawab bahwa penjual benar-benar berwenang menjual tanah yang dijual dan sekaligus bertindak sebagai saksi dari transaksi jual beli tanah tersebut.³³

³³ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

3. Praktik Jual Beli Tanah Secara Adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Praktek jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Depok Kabupaten Sleman, pada umumnya dilakukan dalam 3 bentuk yaitu:

- a. Jual beli tanah dilakukan di hadapan camat serta melibatkan kepala desa setempat mengenai tanah yang belum bersertifikat khususnya, sekaligus camat dan kepala desa dapat menjadi saksi dalam transaksi.
- b. Jual beli tanah dilakukan di hadapan kepala desa, camat tetapi belum dilakukan di hadapan PPAT di wilayah Kabupaten Sleman, karena dalam pelaksanaannya dapat dilakukan oleh para pihak secara adat.
- c. Dalam praktiknya jual beli tanah secara adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman dapat juga dilakukan dengan akta di bawah tangan. Alasan yang melatarbelakangi mengapa masyarakat lebih memilih melakukan praktek jual beli dengan kata di bawah tangan adalah:
 - 1). Tidak mengetahui adanya peraturan tentang akta PPAT dalam jual beli tanah;
 - 2). Proses jual beli tanah di hadapan PPAT berbelit-belit dan memakan waktu lama dan biaya mahal.

- 3). Masyarakat menganggap jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan mempunyai fungsi untuk menentukan siapa wajib pemilik tanah tersebut;
- 4). Pengaruh hukum adat yang mempunyai kekuatan mengikat dalam masyarakat setempat;
- 5). Budaya rasa saling percaya yang masih kuat di kalangan masyarakat, khususnya di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, dan terbukti tidak pernah terjadi sengketa.

4. Prosedur serta Ketentuan Transaksi Jual Beli Tanah Secara Adat

Adapun mengenai prosedur dalam transaksi jual beli tanah secara adat adalah sebagai berikut:

- a. Para pihak menentukan terlebih dahulu sebidang tanah yang akan di jual
- b. Kemudian menawarkan atau menunjukan terhadap pihak pembeli mengenai keadaan tanah yang menjadi objek jual beli secara adat
- c. Para pihak melakukan interaksi secara adat mengenai pelepasan hak milik dari penjual pindah kepada pembeli
- d. Secara adat pengaturan transaksi tergantung kepada ketentuan para pihak khususnya mengenai pembayaran atas tanah
- e. Secara adat dalam transaksi jual beli tanah menggunakan sistem pembayaran secara tunai antara pihak penjual dan pembeli.

Dalam upaya yang dilakukan oleh aparat desa khususnya

Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, agar jual beli tanah tidak dilakukan

secara akta di bawah tangan, adalah dengan memberikan penyuluhan ke masing-masing dusun tentang pentingnya akta PPAT dan pengarahannya terutama kepada para pihak yang sedang mengurus jual beli tanah secara adat.

Dalam analisis ini, terdapat beberapa hal guna kepentingan masyarakat khususnya Kecamatan Depok Kabupaten Sleman maupun masyarakat pada umumnya, yaitu:

- a. Perlu adanya peningkatan upaya-upaya penyadaran bagi masyarakat akan pentingnya pelaksanaan jual beli dengan akta otentik yaitu dilakukan dihadapan PPAT. Dan guna menunjang tercapainya kepastian hukum dan mengantisipasi timbulnya sengketa di kemudian hari.
- b. Pihak Kepala Desa seharusnya tidak mau menandatangani surat-surat yang berkenaan dengan akta di bawah tangan, sebagai salah satu upaya agar masyarakat lebih memilih dilakukan di hadapan PPAT untuk keamanan dalam masalah transaksi tanah.

5. Faktor-faktor yang Mempengaruhi dalam Melakukan Transaksi Jual Beli Tanah Secara Adat

Ketika menangani perjanjian jual beli tanah sebagian besar datangnya dari para pemohon yang datang untuk dibuatkan peralihan hak atas tanah, adapun faktor-faktor yang mempengaruhi proses peralihan hak

atas tanah atau sering disebut dengan proses jual beli tanah secara adat, yaitu:

1. Faktor-faktor negatif yang dapat memperlambat proses peralihan hak atas tanah, antar lain:
 - a) Ketidakpedulian pihak yang melakukan jual beli terhadap segala peraturan yang mengikat PPAT.
 - b) Ketidaktahuan para pihak mengenai persyaratan jual beli tanah.
2. Faktor-faktor positif yang dapat membantu proses peralihan hak atas tanah, antar lain:
 - a) Kedatangan para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah.
 - b) Keterlambatan proses pembayaran sejumlah uang terhadap pihak penjual.
3. Faktor individu masyarakat yang sangat mempengaruhi dalam proses terjadinya jual beli tanah secara adat adalah:
 - a). Secara individu masyarakat mengaku bahwa dalam proses jual beli tanah secara adat dapat dilakukan dengan cepat dan praktis sesuai keinginan para pihak
 - b). Tidak tahunya masyarakat adat dengan peraturan perundang-undangan yang mengikat tentang transaksi jual beli tanah, sehingga dapat mempengaruhi masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah secara adat

Hal tersebut diatas adalah faktor yang mempengaruhi transaksi jual beli secara adat. Masyarakat adat menganggap bahwa transaksi jual beli dilakukan secara adat cukup aman karena saling percaya dan serta maksud tujuan para pihak dapat di penuhi serta dianggap praktis.

Pada prinsipnya, melihat kasus yang pernah terjadi bahwa dalam jual beli secara adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, bisa dapat menimbulkan konflik atau sengketa secara adat yang ditimbulkan oleh para pihak. Pihak yang dirugikan pada dasarnya adalah pihak pembeli, karena tidak memiliki akta dan bukti kekuatan hukum secara otentik, serta penjualan tanah secara adat dasarnya adalah kepercayaan dan tidak menganut kekuatan secara hukum. Pelaksanaannya adalah melakukan jual-beli tanah hanya dibuat suatu surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut

C. Hambatan yang Timbul dalam Proses Transaksi Jual Beli Tanah secara Adat serta Langkah-langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam Mengatasi Hambatan Tersebut

1. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses Transaksi Jual Beli atas tanah secara adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman

Melihat hasil penelitian mengenai pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan adat setempat yang menjadi dasar transaksi jual beli tanah secara adat, telah diatur melalui inisiatif pejabat desa seperti kepala desa, camat yang telah mengetahui transaksi jual beli tanah secara adat di daerah kecamatan Depok Kabupaten Sleman yang sekaligus menjadi saksi dalam pelaksanaan pelayanan peralihan hak atas tanah melaluia jual beli secara adat.³⁴

Begitu juga dengan tata cara yang harus ditempuh bagi setiap pemohon maupun syarat-syarat untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya.

Mengenai hambatan-hambatan yang masih sering terjadi bagi masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara adat di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman masih sering timbul, hambatan-hambatan tersebut adalah:

a. Hambatan yang timbul dari masyarakat, khususnya masyarakat

Depok Kabupaten Sleman:

1) Masih rendahnya tingkat pendidikan penduduk.

³⁴ Data Penelitian Hambatan serta penerapannya dalam pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

2) Masyarakat merasa enggan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya.

b. Hambatan yang Timbul dari Perangkat Desa dalam Transaksi Jual Beli Tanah secara Adat

1) Kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat Depok Kabupaten Sleman dalam memperhatikan persyaratan jual beli tanah secara adat sebagai salah satu kekuatan hukum bagi para pihak

2) Kurangnya tempat penyimpanan dokumen-dokumen

3). Kurangnya pengawasan terhadap masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara adat, dengan tidak langsung dapat menimbulkan konflik di kemudian hari

2. Langkah-langkah yang Dilakukan Pihak Kepala Desa maupun Masyarakat Depok Kabupaten Sleman dalam Mengatasi Hambatan dalam Peralihan Hak dan Transaksi Jual Beli Tanah secara Adat.

Langkah-langkah dalam menangani hambatan yang disebabkan oleh masyarakat, antara lain:

a) Memberikan atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli.

b) Masyarakat bekerja sama dengan Kepala Desa setempat untuk mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menumbuhkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya dalam

syarat-syarat jual beli tanah secara adat, agar masyarakat mengetahui status tanah meskipun dilakukan secara adat.