

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS MILIK ADAT
DI KABUPATEN BOYOLALI**

TESIS



Oleh :

Tri Lestari

NIM : 21302300278

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS MILIK ADAT
DI KABUPATEN BOYOLALI**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS MILIK ADAT
DI KABUPATEN BOYOLALI**

TESIS

Oleh :

Tri Lestari

NIM : 21302300278

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,

Dr. Achmad Arifulloh, SH, M.H

NIDN: 01-2111-7801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN. 06-2004-6701

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BEKAS MILIK ADAT
DI KABUPATEN BOYOLALI**

TESIS

Oleh :

Tri Lestari

NIM : 21302300278

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 23 Juli 2025

Dan dinyatakan : LULUS



Dr. Ahmad Arifulloh, SH, M.H

NIDN: 01-2111-7801

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tri Lestari
NIM : 21302300278
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Boyolali" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28-07-2025

Yang Menyatakan

Tri Lestari
21302300278

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tri Lestari

NIM : 21302300278

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Boyolali”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

UNISSULA Semarang,
Yang Menyatakan

2025



MOTTO

“Kepastian hukum adalah pilar utama dalam kehidupan bermasyarakat.”

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Boyolali”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

ABSTRAK

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah memiliki peran krusial dalam menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, apalagi terkait tanah bekas milik adat. Meskipun prosedur administratif telah ditetapkan, kenyataannya di lapangan seringkali ditemukan berbagai kendala yang menghambat proses tersebut. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1). Efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali. 2). Kendala-kendala yang dihadapi serta solusi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali.

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum empiris. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. yang diperoleh dari wawancara dan studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis.

Hasil penelitian disimpulkan: 1). Pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali mengalami peningkatan efektivitas melalui kebijakan pemerintah, digitalisasi layanan, serta kesadaran masyarakat yang semakin tinggi. Penyederhanaan prosedur administrasi dan peningkatan jumlah sertifikat yang diterbitkan menjadi indikator utama keberhasilannya. Dengan adanya kepastian hukum, status kepemilikan tanah menjadi lebih jelas, mengurangi potensi sengketa, serta mempermudah transaksi pertanahan seperti jual beli dan warisan. Upaya ini tidak hanya mendukung legalitas kepemilikan tanah, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan daerah serta kesejahteraan masyarakat. 2) Kendala serta solusi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali berkaitan dengan aspek regulasi, administrasi, serta pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas kepemilikan tanah. Namun, berbagai solusi telah diupayakan guna mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Pemerintah dan lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terus melakukan penyederhanaan prosedur, sosialisasi kepada masyarakat, serta pemanfaatan teknologi dalam administrasi pertanahan. Selain itu, peningkatan koordinasi antara pemerintah daerah, tokoh adat, serta masyarakat menjadi langkah strategis dalam mempercepat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat. Dengan adanya berbagai upaya tersebut, diharapkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat di Kabupaten Boyolali dapat semakin optimal. Kepastian hukum bagi masyarakat dapat terjamin, sehingga pemanfaatan tanah dapat lebih maksimal tanpa adanya potensi sengketa di kemudian hari..

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

The process of registering the transfer of land rights plays a crucial role in ensuring legal certainty for the community, especially regarding land that used to be customary land. Although administrative procedures have been established, in reality, various obstacles are often found in the field that hinder the process. The purpose of this study is to analyze: 1). The effectiveness of the implementation of registration of transfer of rights to land that used to be customary land in Boyolali Regency. 2). The obstacles faced and solutions to the implementation of registration of transfer of rights to land that used to be customary land in Boyolali Regency.

This type of research is included in the scope of empirical legal research. The approach method in this study is a sociological legal approach. The types and sources of data in this study are primary and secondary data. obtained from interviews and literature studies. The analysis in this study is descriptive analytical.

The results of the study concluded: 1). Registration of transfer of rights to land that used to be customary land in Boyolali Regency has increased in effectiveness through government policies, digitalization of services, and increasing public awareness. Simplification of administrative procedures and increasing the number of certificates issued are the main indicators of its success. With legal certainty, land ownership status becomes clearer, reducing the potential for disputes, and facilitating land transactions such as buying and selling and inheritance. These efforts not only support the legality of land ownership, but also contribute to regional development and community welfare. 2) Obstacles and solutions to the implementation of registration of transfer of rights to former customary land in Boyolali Regency are related to aspects of regulation, administration, and community understanding of the importance of legal land ownership. However, various solutions have been attempted to overcome these obstacles. The government and related institutions, such as the National Land Agency (BPN) and Land Deed Making Officers (PPAT), continue to simplify procedures, provide outreach to the community, and utilize technology in land administration. In addition, increasing coordination between local governments, customary leaders, and the community is a strategic step in accelerating the process of registering the transfer of rights to former customary land. With these various efforts, it is hoped that the implementation of registration of the transfer of rights to former customary land in Boyolali Regency can be increasingly optimal. Legal certainty for the community can be guaranteed, so that land utilization can be maximized without the potential for disputes in the future.

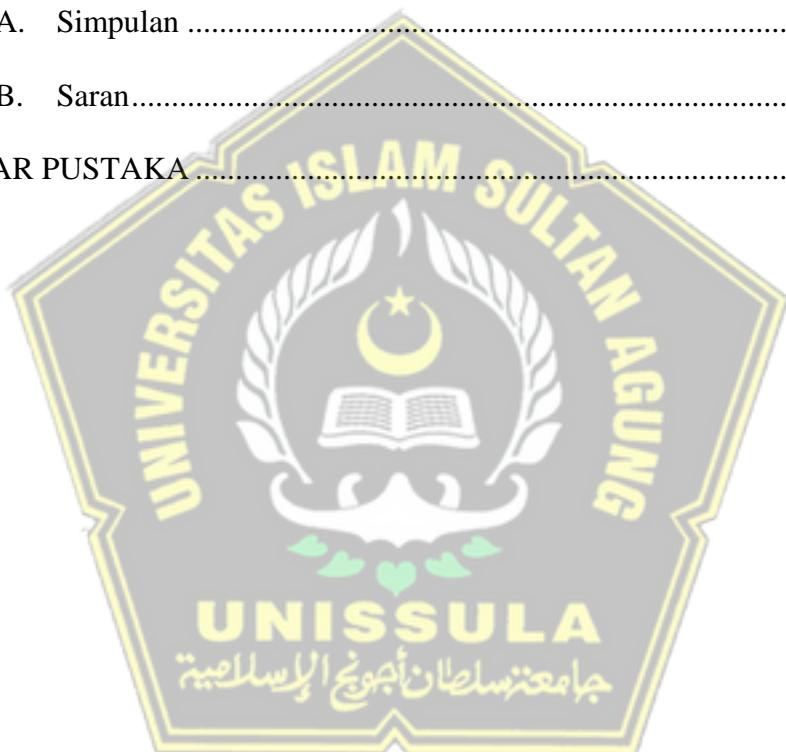
Keywords: *Land Registration, Transfer of Rights, Legal Certainty.*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	8
F. Kerangka Teori.....	12
1. Teori Efektivitas Hukum.....	13
2. Teori Kepastian Hukum	18

G. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian.....	23
2. Metode Pendekatan	24
3. Jenis dan Sumber Data	24
4. Metode Pengumpulan Data	27
5. Metode Analisis Data.....	28
H. Sistematika Penulisan.....	29
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	30
A. Tinjauan Umum Tentang Efektivitas	30
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah	37
1. Pengertian Tanah.....	37
2. Pengertian Hak Atas Tanah.....	38
3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah	40
4. Macam-Macam Hak Atas Tanah	45
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	48
1. Pendaftaran Tanah.....	48
2. Tata Cara Pendaftaran Tanah	51
D. Tinjauan Umum Tentang Tanah Milik Adat.....	58
1. Pengertian Tanah Milik Adat	58
2. Sejarah Pengaturan Tanah Adat di Indonesia	59
3. Karakteristik Tanah Milik Adat	59
E. Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam	60
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63

A. Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat Di Kabupaten Boyolali	63
B. Kendala Dan Solusi Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat Di Kabupaten Boyolali	91
C. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan.....	104
BAB IV PENUTUP	109
A. Simpulan	109
B. Saran.....	110
DAFTAR PUSTAKA.....	112



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.¹ Dalam Islam tanah dijelaskan seperti dalam firman Allah SWT:

قَالَ فِيهَا تَحْيَوْنَ وَفِيهَا تَمُوتُونَ وَمِنْهَا تُخْرَجُونَ
qāla fīhā tāhyāuna wa fīhā tamūtūna wa min-hā tukhrajūn.²
Artinya : *Di bumi itu kamu hidup dan di bumi itu kamu mati, dan dari bumi itu (pula) kamu akan dibangkitkan* (Qs. Al-A'raf ayat 25).

مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا أَعْيُدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى
min-hā khalaqnākum wa fīhā nu'rukum wa min-hā nukhrijukum tāratān ukhrā.³
Artinya:
dari bumi (tanah) itulah Kami menjadikan kamu dan kepadanya Kami akan mengembalikan kamu dan daripadanya Kami akan mengeluarkan kamu pada kali yang lain (Qs. At-thaha ayat 55).

Tanah merupakan potensi negara yang sangat berperan dalam menunjang pembangunan. Hak penguasaan tanah pada hakekatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sendiri sebagai

¹ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

² Al-Qur'an Surah Al-A'raf ayat 25.

³ Al-Qur'an Surah At-thaha ayat 55.

manusia dalam hubungannya dengan tanah. Hubungan manusia dengan tanah menimbulkan kewenangan dan tanggung jawab untuk kemakmuran diri sendiri dan orang lain. Sehingga sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi dan air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat indonesia. Seperti halnya pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang berbunyi “*bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”.

Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai kehidupan, terlebih lagi sebagai tempat bermukim/perumahan. Maraknya bangunan diberbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan, kondisi demikian diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat, sementara persediaannya terbatas sehingga tidak jarang menimbulkan konflik pertanahan, baik berupa konflik kepemilikan maupun konflik yang menyangkut penggunaan/peruntukan tanah itu sendiri.⁴ Dengan Undang-undang pertanahan yang ada, diharapkan konflik/sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan. Untuk itu pemerintah yang diwakili oleh instansi yang berwenang mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan.⁵

⁴ Adrian Sutedi, 2018, *Op.cit.*, hal.22

⁵ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya, Legality*, Jakarta, hal.1

Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan.⁶

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari Negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.⁷

Sertifikat merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah dan merupakan alat bukti yang otentik. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa :

⁶ Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019, hal. 2

⁷ Anis Ayu Rahmawati, Achmad Sulchan, Kebijakan Untuk Memperlancar Pemberkasan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 4, December 2018, hal. 885

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat saat ini menjadi tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat, sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam menjalankan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸

Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.⁹ BPN sebagai pihak penyelenggara pendaftaran tanah menjamin kebenaran data pertanahan baik itu fisik maupun yuridis pada sertifikat hak atas tanah tersebut, dan memberikan kepastian hukum dengan menerapkan asas mutakhir, sehingga masyarakat akan merasa aman dikarenakan masyarakat memberikan

⁸ Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3 September 2017, hal.476

⁹ Putri, C. A., Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1) Tahun 2018, hal.268.

kepercayaannya kepada BPN sebagai pemerintah yang memberikan jaminan kepastian dari hak atas tanah.¹⁰

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria yang menjelaskan bahwa semua masyarakat yang memiliki sebidang tanah agar wajib memiliki sertifikat tanah, akan tetapi penyelenggaraan dari Undang-Undang tersebut tidak sepenuhnya berjalan secara lancar sebagaimana yang di harapkan. Hal ini di karenakan untuk masayarakat desa yang belum banyak mengetahui pentingnya akan sertifikat tanah.¹¹

Salah satu tindakan hukum terkait pertanahan adalah peralihan hak atas tanah, berdasarkan pada Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa, pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas

¹⁰ Ni Made Rian Ayu Sumardani1, I Nyoman Bagiastra, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik* . *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 02 Agustus 2021, hal.224

¹¹ Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi di Kabupaten Semarang, Prosiding, *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 4, Oktober 2020, hal.634

satuan rumah susun yang dilakukan secara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya kecuali pemindahakan hak yang melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan menurut ketentuan undang-undang yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah adalah salah satu perbuatan hukum yang dapat dipergunakan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain apabila pemilik hak atas tanah menghendaki atau dengan sengaja memberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum terhadap penerima kuasa, sebagaimana tertulis yang ada dalam surat kuasa.¹² Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu aspek penting dalam sistem pertanahan di Indonesia. Proses ini mencakup berbagai macam kegiatan, mulai dari jual beli, hibah, warisan, hingga tukar-menukar. Setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik baru dan menjaga tertib administrasi pertanahan. Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah sangat penting untuk menghindari konflik dan sengketa yang dapat timbul di kemudian hari.

Di Kabupaten Boyolali, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah memiliki peran krusial dalam menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, apalagi terkait tanah bekas milik adat. Meskipun prosedur administratif telah ditetapkan, kenyataannya di lapangan seringkali ditemukan berbagai

¹² Nurlaeli Azizah, 2024, Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya, *Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, Vol. 13 Issue. 1, hal.61

kendala yang menghambat proses tersebut. Untuk itu, penelitian ini akan mengkaji efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali dalam rangka meningkatkan kepastian hukum. Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Boyolali”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali?
2. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi serta solusi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis kendala-kendala yang dihadapi dan solusi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.

2. Manfaat Praktis.

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam rangka meningkatkan kepastian hukum.
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang

berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹³ Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektivitas adalah daya guna, keaktifan, serta adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan antara seseorang yang melaksanakan tugas dengan tujuan yang ingin dicapai. Efektivitas juga dapat diartikan sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuannya, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif.¹⁴ Pengertian efektivitas secara umum adalah suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan atau pencapaian suatu tujuan yang diukur dengan kualitas, kuantitas, dan waktu, sesuai dengan yang telah direncanakan sebelumnya. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (*view point*) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi.¹⁵

¹³Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

¹⁴ Ulum. Ihyaul , 2004, *Akuntansi Sektor Publik*, UMM Press, Malang, hal. 294.

¹⁵ Nasution, 1983, *Sosiologi pendidikan*, Bumi aksara, Jakarta, hal. 56.

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).¹⁶ Pelaksanaan diartikan sebagai suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya. Pelaksanaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan, maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan.

3. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁷

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia

¹⁷ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

4. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah salah satu perbuatan hukum yang dapat dipergunakan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain apabila pemilik hak atas tanah menghendaki atau dengan sengaja memberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum terhadap penerima kuasa, sebagaimana tertulis yang ada dalam surat kuasa.¹⁸ Menurut Hukum Tanah Nasional, bentuk-bentuk peralihan hak atas tanah terdiri dari jual-beli, pewarisan, wasiat, hibah, wakaf, pemasukan dalam perusahaan, penggabungan/peleburan perseroan/koperasi, tukar-menukar, pembagian harta bersama.

5. Tanah Bekas Milik Adat

Tanah “Bekas Hak Milik Adat” yang menurut istilah populernya adalah Tanah Girik, berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah dengan hak tertentu (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha) dan belum didaftarkan atau disertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sebutannya bisa bermacam-macam: girik, petok, rincik, ketitir dan lain sebagainya.¹⁹

¹⁸ Nurlaeli Azizah, 2024, Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya, *Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, Vol. 13 Issue. 1, hal.61

¹⁹ <https://www.hukumonline.com/>, dikases tanggal 8 Januari 2025, pukul 20.00 WIB

6. Kabupaten Boyolali

Kabupaten Boyolali terletak 25 kilometer di sebelah barat kota Surakarta. Daerah ini didominasi oleh padang rumput dan dataran tinggi di sebelah barat dengan gunung Merapi mountain dan gunung Merbabu. Padang rumput ditutupi dengan sawah, mata air, dan sungai. Kabupaten Boyolali terdiri atas 22 kecamatan, yang dibagi lagi atas 261 desa dan 6 kelurahan. Pusat pemerintahan berada di kecamatan Mojosongo. Selain kecamatan Boyolali, kecamatan lainnya yang cukup strategis adalah Sambi, Ampel, Banyudono, Sawit, Mojosongo, Simo, Karanggede, Andong, Musuk, Cepogo, dan Selo. Kawasan Ngemplak yang berbatasan langsung dengan Kota Surakarta, kini telah dikembangkan menjadi pusat pertumbuhan Soloraya wilayah barat.²⁰

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.²¹ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.²² Untuk melakukan analisis terhadap pokok permasalahan dalam penelitian digunakan teori hukum sebagai dasar analisis.

Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

²⁰ <https://boyolali.go.id/about>, diakses tanggal 8 Oktober 2024, pukul 16.00 WIB

²¹ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

²² Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

1. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarnanya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.²³ Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang- Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku. Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.

²³ Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.²⁴

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya karena merupakan esensi dari penegakan hukum dan menjadi tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, yang menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri.

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto tersebut relevan dengan teori yang dikemukakan oleh Romli Atmasasmita yaitu bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparatur penegak hukum baik hakim, jaksa, polisi dan penasihat hukum akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan.²⁵

Menurut Soerjono Soekanto ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah :

- a. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudahcukup sistematis.

²⁴ Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 8.

²⁵ Romli Atmasasmita., 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 55.

- b. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.
- c. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang- bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.
- d. Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.²⁶

Faktor penentu kedua efektif atau tidaknya kinerja hukum tertulis adalah aparat penegak hukum. Dalam hubungan ini dikehendaki adanya aparatur yang handal sehingga aparat tersebut dapat melakukan tugasnya dengan baik. Kehandalan dalam kaitannya disini adalah meliputi keterampilan profesional dan mempunyai mental yang baik.

Masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum tertulis ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada hal berikut :

- a. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
- b. Sampai mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
- c. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat.
- d. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.²⁷

²⁶ Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, hal. 80.

Faktor penentu pada elemen ketiga, tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksana di dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah prasarana atau fasilitas yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Sehubungan dengan sarana dan prasarana yang dikatakan dengan istilah fasilitas ini, Soerjono Soekanto memprediksi patokan efektivitas elemen-elemen tertentu dari prasarana. Prasarana tersebut harus secara jelas memang menjadi bagian yang memberikan kontribusi untuk kelancaran tugas-tugas aparat di tempat atau lokasi kerjanya. Adapun elemen-elemen tersebut adalah :

- a. Prasarana yang telah ada apakah telah terpelihara dengan baik.
- b. Prasarana yang belum ada perlu diadakan dengan memperhitungkan angka waktu pengadaannya.
- c. Prasarana yang kurang perlu segera dilengkapi.
- d. Prasarana yang rusak perlu segera diperbaiki.
- e. Prasarana yang macet perlu segera dilancarkan fungsinya.
- f. Prasarana yang mengalami kemunduran fungsi perlu ditingkatkan lagi fungsinya.²⁸

Beberapa elemen pengukur efektivitas yang tergantung dari kondisi masyarakat, yaitu:

- a. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi aturan walaupun peraturan yang baik.

²⁷ *Ibid.* hal. 82.

²⁸ *Loc.cit*, hal.80

- b. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan walaupun peraturan sangat baik dan aparat sudah sangat berwibawa.
- c. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan baik, petugas atau aparat berwibawa serta fasilitas mencukupi.

Elemen diatas tersebut memberikan pemahaman bahwa disiplin dan kepatuhan masyarakat tergantung dari motivasi yang secara internal muncul. Internalisasi faktor ini ada pada tiap individu yang menjadi elemen terkecil dari komunitas sosial. Oleh karena itu pendekatan paling tepat dalam hubungan disiplin ini adalah melalui motivasi yang ditanamkan secara individual. Dalam hal ini, derajat kepatuhan hukum masyarakat menjadi salah satu parameter tentang efektif atau tidaknya hukum itu diberlakukan sedangkan kepatuhan masyarakat tersebut dapat dimotivasi oleh berbagai penyebab, baik yang ditimbulkan oleh kondisi internal maupun eksternal.

Efektivitas ini bisa dilihat dari segi peraturan hukum, sehingga ukuran-ukuran untuk menilai tingkah laku dan hubungan-hubungan antara orang-orang didasarkan pada hukum atau tatanan hukum. Bekerjanya hukum sangat dipengaruhi oleh kekuatan atau faktor-faktor sosial dan personal. Faktor sosial dan personal tidak hanya berpengaruh terhadap rakyat sebagai sasaran yang diatur oleh hukum, melainkan juga terhadap lembaga-lembaga hukum. Akhir dari pekerjaan tatanan dalam masyarakat tidak bisa hanya dimonopoli oleh hukum. Tingkah

laku masyarakat tidak hanya ditentukan oleh hukum, melainkan juga oleh kekuatan sosial dan personal lainnya.²⁹

2. Teori Kepastian Hukum

E.Utrech memberikan definisi hukum dalam bukunya Pengantar Dalam Hukum Indonesia menjelaskan bahwa hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah.³⁰

Secara umum hukum dapat diberi definisi sebagai himpunan peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi mereka yang melanggarinya, jadi dalam hukum terkandung unsur-unsur yaitu peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang, tujuan mengatur tata tertib kehidupan bermasyarakat, mempunyai ciri memerintah dan melarang dan bersifat memaksa agar ditaati.³¹

Suatu sistem hukum di Indonesia dalam bentuk peraturan perundang-undangan terikat pada suatu hirarkis dalam arti peraturan

²⁹ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti , Bandung, hal. 11.

³⁰ Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, hal. 9

³¹ R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.38

perundang-undangan yang lebih rendah validitasnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal tersebut dikemukakan juga Hans Kelsen dengan Stufenbau Teori yang menyebutkan bahwa tatanan hukum itu merupakan sistem norma yang hirarkis atau bertingkat. Susunan kaidah hukum ini dimulai dari tingkat yang paling bawah, yaitu:

- a. Kaedah individual (konkrit) dari badan-badan pelaksanaan hukum terutama pengadilan.
- b. Kaedah umum yaitu peraturan perundang-undangan atau hukum kebiasaan.
- c. Kaedah-kaedah dari konstitusi.

Ketiga kaedah tersebut disebut hukum positif. Di atas konstitusi terdapat kaedah dasar hipotesis yang lebih tinggi yang bukan merupakan kaedah positif dan disebut Grundnorm. Kaedah-kaedah hukum dari tingkatan yang lebih rendah memperoleh kekuatannya dari kaedah hukum yang lebih tinggi. Dalam hubungannya dengan hubungan hukum menurut Achmad Ali ada 3 jenis sudut pandang :

- a. Sudut pandang ilmu hukum positif normatif atau yuridis dokmatif yaitu di mana hukum bertitik beratkan pada segi kepastian hukumnya.
- b. Sudut pandang filsafat hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan.

c. Sudut pandang sosiologis hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatannya.³²

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.³³

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum

³² Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal.72

³³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

(*rechtkräfte heid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.³⁴

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security*, *rechts-zekerheit* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, diperlakukan, dan menjadi publik.³⁵ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum.

Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :³⁶

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaianya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemauan baik.

³⁴ Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 42

³⁵ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

³⁶ Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

- c. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Apa yang dikatakan oleh Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum, maka datanglah kepastian. Selanjutnya Radbruch menyatakan untuk kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum. Jaminan ditaatinya hukum dalam masyarakat merupakan hal yang harus diwujudkan. Negara memiliki sarana yang memadai dan efektif untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada. Dengan demikian akan melahirkan kepastian hukum yang sesuai dengan yang diinginkan oleh semua pihak.³⁷

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping

³⁷ *Ibid.*,

itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁸ Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³⁹ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang akan memberikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks norma maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.⁴⁰ Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam masyarakat.

³⁸ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

³⁹ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

⁴⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010 ,*Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.45

Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga, atau institusi hukum didalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya, pengaruh masalah sosial terhadap aturan hukum.⁴¹ Penelitian ini meneliti efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam rangka meningkatkan kepastian hukum di Kabupaten Boyolali.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.⁴² Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti mengenai efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam rangka meningkatkan kepastian hukum di Kabupaten Boyolali.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

⁴¹ Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, RajaGrafndo Persada, Jakarta, hal. 20

⁴² Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 51

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer didapatkan melalui observasi atau pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.⁴³

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.⁴⁴ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴⁵ diantaranya:

⁴³ Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung, hal.225

⁴⁴ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 141

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b) KUHPerdata
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,⁴⁶ antara lain:

- a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian

⁴⁶ *Ibid.*, hal.141

yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.

- b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
- c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴⁷ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.⁴⁸ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan wawancara dan teknik kepustakaan (*study document*).

a. Wawancara

Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.⁴⁹ Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak struktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth*

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 141

⁴⁸ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

⁴⁹ Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95

interviewing).⁵⁰ Wawancara dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti guna memperoleh data baik lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan.

b. Teknik kepustakaan (*study document*).

Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier⁵¹ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁵²

5. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁵³

⁵⁰ HB Sutopo , 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, hal. 58

⁵¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

⁵² Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

⁵³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.36

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Efektivitas, Tinjauan Umum Tentang Tanah, Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Tentang Tanah Milik Adat, dan Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah dalam perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali dan kendala-kendala yang dihadapi dan solusi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Efektivitas

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.⁵⁴

Efektivitas adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau.⁵⁵ Jika dilihat dari sudut hukum, yang dimaksud dengan “dia” disini adalah pihak yang berwenang yaitu polisi. Kata efektivitas sendiri berasal dari kata efektif, yang berarti terjadi efek atau akibat yang dikehendaki dalam suatu perbuatan. Setiap pekerjaan yang efisien berarti efektif karena dilihat dari segi hasil tujuan yang hendak dicapai atau dikehendaki dari perbuatan itu.

Efektivitas pada dasarnya merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *a tool of social control* yaitu upaya untuk mewujudkan kondisi seimbang di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan yang serasi antara stabilitas dan perubahan di

⁵⁴Alwi Hasan, dkk. 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka. Jakarta, hal. 284.

⁵⁵*Ibid.*,hal.285

dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *a tool of social engineering* yang maksudnya adalah sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern. Efektivitas hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif.

Efektivitas dari suatu hukum dapat mengukur dari sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, jika sudah ditaati, maka aturan hukum tersebut adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.⁵⁶ Sebagaimana yang telah diungkapkan sebelumnya, bahwa kepentingan itu ada bermacam-macam, di antaranya yang bersifat *compliance, identification, internalization*. Kelemahan-kelemahan yang mengukur ketaatan terhadap hukum secara umum antara lain :⁵⁷

1. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.
2. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.
3. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu.

⁵⁶Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, hal. 375.

⁵⁷*Ibid.*,hal. 376.

4. Jika hukum yang dimaksud adalah perundang-undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang (prohibitum) lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan (mandatur).
5. Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut.
6. Berat ringannya sanksi yang diancam dalam aturan hukum harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.
7. Kemungkinan bagi penegak hukum untuk memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman).
8. Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target diberlakukannya aturan tersebut.
9. Efektif atau tidak efektifnya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.

10. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio-ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

Berbeda dengan pendapat dari C.G. Howard & R. S. Mumnres yang berpendapat bahwa seyogyanya yang dikaji, bukan ketaatan terhadap hukum pada umumnya, melainkan ketaatan terhadap aturan hukum tertentu saja. Achmad Ali sendiri berpendapat bahwa kajian tetap dapat dilakukan terhadap keduanya :

1. Bagaimana ketaatan terhadap hukum secara umum dan kelemahan-kelemahan apa yang mempengaruhinya;
2. Bagaimana ketaatan terhadap suatu aturan hukum tertentu dan kelemahan-kelemahan apa yang mempengaruhinya.

Jika yang akan dikaji adalah efektivitas perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa kelemahan, antara lain :

1. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
2. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
3. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan didalam masyarakatnya.
4. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation*

(undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Jadi, Achmad Ali berpendapat bahwa pada umumnya kelemahan yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut. Sedangkan Soerjono Soekanto menggunakan tolak ukur efektivitas dalam penegakan hukum pada lima hal yakni :⁵⁸

1. Kelemahan Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan, dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian Hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja.

2. Kelemahan Penegakan Hukum

Mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, Dalam berfungsinya hukum, kalau peraturan sudah

⁵⁸ Soerjono Soekanto, 2007, *Kelemahan-Kelemahan yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 5

baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Selama ini ada kecenderungan yang kuat di kalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum, artinya hukum diidentikkan dengan tingkah laku nyata petugas atau penegak hukum. Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya sering timbul persoalan karena sikap atau perlakuan yang dipandang melampaui wewenang atau perbuatan lainnya yang dianggap melunturkan citra dan wibawa penegak hukum. Hal ini disebabkan oleh kualitas yang rendah dari aparat penegak hukum tersebut.

3. Kelemahan Sarana atau Fasilitas Pendukung

Kelemahan sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, Menurut Soerjono Soekanto bahwa para penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat komunikasi yang proporsional. Oleh karena itu, sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual.

4. Kelemahan Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum.

Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

5. Kelemahan Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dituruti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Maka, kebudayaan Indonesia merupakan dasar atau mendasari hukum adat yang berlaku. Disamping itu berlaku pula hukum tertulis (perundang-undangan), yang dibentuk oleh golongan tertentu dalam masyarakat yang mempunyai kekuasaan dan wewenang untuk itu. Hukum perundang-undangan tersebut harus dapat mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar dari hukum adat, agar hukum perundang-undangan tersebut dapat berlaku secara aktif.

Kelima kelemahan di atas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, serta sebagai tolok ukur dari efektivitas penegakan hukum. Dari lima kelemahan penegakan hukum tersebut kelemahan penegakan hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya. Hal ini disebabkan oleh baik undang-undangnya disusun oleh penegak hukum, penerapannya pun

dilaksanakan oleh penegak hukum dan penegakan hukumnya sendiri juga merupakan panutan oleh masyarakat luas.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁵⁹

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dippunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan ha katas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan

⁵⁹ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

dengan ukuran panjang dan lebar.⁶⁰ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁶¹

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh

⁶⁰ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁶¹ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

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 baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan

bumi, penggunaanya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa diatasnya. Hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.

3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah indonesia, yang isi dan tujuannya dalam pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 sebagai berikut :

- a. Atas dasar kesatuan dalam pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 , bumi , air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari Negara termasud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.

- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang gmerdeka berdaulat, adil dan makmur.
- d. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

“Hak menguasai negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Lebih lanjut dalam hal mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah tersebut, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan

bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Penjelasan Umum UUPA pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. Perlu adanya suatu rencana (“*planning*”) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk sebagai kepentingan hidup rakyat dan negara : Rencana Umum (“*national planning*”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus(“*regional planning*”) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di

kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68).

Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau

pengusahaan secara fisik di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkret (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

- a. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1);
- b. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20);
- c. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3);
- d. Hak-hak perorangan;

- 1) Hak-hak atas tanah (pasal 4);
- 2) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (pasal 16).

3) Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (pasal 37, 41 dan 53).

- e. Wakaf (pasal 49)
- f. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)
- g. Hak Jaminan Atas Tanah:
 - 1) Hak Tanggungan (pasal 23, 33, 39 dan 51)
 - 2) Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).

4. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak permukaan, yaitu hak atas tanah, bersumber dari hak menguasai tanah oleh negara. Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, termasuk warga negara Indonesia atau orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, sekelompok orang, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia atau badan hukum asing yang

berkantor perwakilan di Indonesia. Badan hukum privat atau badan hukum publik.⁶²

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara., sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53

UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:⁶³

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih

berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

⁶² Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.48

⁶³ *Ibid*, hal. 90

Contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan .

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Contoh: Hak Gadai,, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengaitkannya dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan runag angkasa di atas tanah itu;

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, tetapi demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya. Boedi Harsono berpendapat bahwa berdasarkan penjelasan dalam pasal 8 UUPA disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka karenanya wewenang-wewenang yang berasal daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Hak-hak atas tanah diatas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.⁶⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan

⁶⁴ G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta, hal. 2.

Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁶⁵

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarkannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁶⁶

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah

⁶⁵ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

⁶⁶ Effendi Parangin,1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.⁶⁷

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang anah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

⁶⁷ *Ibid.* hal. 96.

hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

2. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁶⁸

- a. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematik diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

⁶⁸ Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*).

Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanaha Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan

lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan

dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.

- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.
- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertifikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran

hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.⁶⁹ Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
 - 2) Tanah hak pengelolaan
 - 3) Tanah wakaf
 - 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
 - 5) Hak tanggungan
 - 6) Tanah negara
- b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁷⁰ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara.

⁶⁹ Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

⁷⁰ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.37.

Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tetentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah. Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁷¹

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.

⁷¹ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
- d. Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.
- e. Asas Terbuka, yang dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.
 - 1) Torrens System
 - 2) Asas Negatif
 - 3) Asas Publisitas

- 4) Asas Spesialitas
- 5) Rechtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga.⁷²

D. Tinjauan Umum Tentang Tanah Milik Adat

1. Pengertian Tanah Milik Adat

Tanah milik adat adalah tanah yang penguasaannya berdasarkan hukum adat dan diwariskan secara turun-temurun dalam masyarakat hukum adat. Tanah ini tidak hanya sekadar aset ekonomi tetapi juga memiliki makna sosial, budaya, dan spiritual bagi komunitas adat. Menurut Boedi Harsono, tanah adat adalah tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat yang keberadaannya diakui oleh negara dengan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan.⁷³ Dalam sistem hukum nasional Indonesia, tanah adat diakui sepanjang masih hidup dan sesuai dengan kepentingan nasional, sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960.

Tanah adat biasanya dikelola dengan sistem hak ulayat, yaitu hak kolektif suatu komunitas terhadap tanah yang mereka tempati dan

⁷² Parlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

⁷³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 187.

manfaatkan. Hak ini sering kali tidak tercatat dalam sistem pertanahan nasional, sehingga rentan terhadap klaim dari pihak luar.⁷⁴

2. Sejarah Pengaturan Tanah Adat di Indonesia

Sebelum kolonialisme, tanah adat merupakan sistem kepemilikan tanah utama di Indonesia. Namun, sejak masuknya kolonialisme Belanda, sistem ini mulai berubah dengan diterapkannya Agrarische Wet 1870, yang memungkinkan pemerintah kolonial mengklaim tanah yang tidak memiliki sertifikat resmi. Pada masa kemerdekaan, Indonesia berupaya mengakui kembali tanah adat melalui UUPA Tahun 1960 yang menghapus dualisme sistem hukum agraria antara hukum adat dan hukum kolonial. Namun, dalam praktiknya, penerapan kebijakan ini masih menghadapi tantangan, terutama karena berbagai kebijakan sektoral yang mengabaikan hak-hak masyarakat adat.⁷⁵

3. Karakteristik Tanah Milik Adat

a. Bersifat Komunal

Tanah adat umumnya dimiliki secara kolektif oleh komunitas adat, berbeda dengan sistem kepemilikan individual dalam hukum nasional.⁷⁶

⁷⁴ Sudargo Gautama, 1983, *Hukum Agraria di Indonesia*, Alumni, Bandung, hal. 112.

⁷⁵ Tim Lindsey, 2008, *Indonesian Law and Society*, The Federation Press, Sydney, hal. 289.

⁷⁶ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hal. 92.

b. Dikelola Berdasarkan Hukum Adat

Setiap komunitas adat memiliki aturan sendiri terkait kepemilikan dan penggunaan tanah. Dalam beberapa daerah, kepala adat memiliki kewenangan penuh dalam mengatur distribusi tanah kepada anggota komunitas.

c. Memiliki Nilai Budaya dan Spiritual

Tanah adat sering dianggap sebagai warisan leluhur yang tidak boleh diperjualbelikan sembarangan. Beberapa tanah adat bahkan memiliki fungsi khusus sebagai hutan keramat atau tempat ritual adat.

d. Tidak Selalu Memiliki Sertifikat

Sebagian besar tanah adat tidak tercatat dalam sistem administrasi pertanahan nasional, yang membuatnya rentan diklaim sebagai tanah negara atau dialihfungsikan oleh pihak luar.

E. Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan. Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya

mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya di bawah ini:

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الْزَّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ
يَرِثُهَا عِبَادِيَ الْصَّالِحُونَ

Arab-Latin:

Wa laqad katabnā fiz-zaburi mim ba'diż-żikri annal-arḍa yarišuhā 'ibādiyaş-sālihūn.

Artinya:

Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.⁷⁷

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal ini hanya mungkin jika tanah dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dia tidak rakus hanya mementingkan diri sendiri. Agar tidak terjadi benturan kepentingan umat manusia terhadap tanah, maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak atas tanah. Sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah menjadi suatu keharusan untuk menjamin kemaslahatan umat manusia. Hal ini sesuai dengan syari'at Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat.

Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT.

⁷⁷ Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105

وَإِلَيْنَا تُوَمَّدُ أَخَاهُمْ صَنِيلِحًا قَالَ يَقُولُمْ أَعْبُدُوا أَلَّهَ مَا لَكُمْ مِّنْ إِلَهٍ
غَيْرُهُ هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِّنَ الْأَرْضِ وَأَسْتَعْمِرُكُمْ فِيهَا فَأَسْتَغْفِرُهُ ثُمَّ تُوَبُّوْ إِلَيْهِ إِنَّ
رَّبَّ قَرِيبٌ مُّحِيطٌ

Arab-Latin:

Wa ilā šamūda akhāhum šālihā, qāla yā qaumi' budullāha mā lakum min ilāhin gairuh, huwa anṣya'akum minal-ardi wasṭa'marakum fīhā fastagfiruhu šumma tubū ilāih, inna rabbī qarībū mujīb.

Artinya:

Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: "Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)".⁷⁸

Berdasarkan ayat diatas manusia yang diamanahi Allah untuk mengelola tanah adalah hamba Allah yang saleh agar dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata-mata. Sejalan hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu sendiri.

⁷⁸ Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat Di Kabupaten Boyolali

Tertib administrasi dibidang pertahanan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan kepastian hukum. Aturan sudah meletakan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat Pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftar tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu UUPA. Ketentuan dalam UUPA yaitu pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.⁷⁹

Pelaksanaan pencatatan tanah memiliki dua mekanisme, yakni sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Setiap pemberian maupun pembangunan hak baru, pembebanan serta pemindahannya pada hak lainnya, wajib dibuktikan melalui sebuah akta. Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah yakni antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas

⁷⁹ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya, hal.78

satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara. Aktivitas pendaftaran tanah pada Pasal 19 ayat (2) UUPA diuraikan pada PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yakni :⁸⁰

1. Kegiatan tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan pada objek pendaftaran tanah yang belum diregistrasikan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ataupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dijalankan dengan pendaftaran tanah dengan tersusun serta pendaftaran tanah dengan sporadik. Pendaftaran tanah dengan sistematik ialah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang mencakup seluruh objek pendaftaran yang belum terdaftar pada daerah maupun wilayah sebuah desa maupun kelurahan. Pendaftaran tanah dengan sistematis dilaksanakan berdasarkan gagasan pemerintah sesuai dengan program kerja periode panjang maupun tahunan dan dilaksanakan di daerah yang ditentukan Menteri ATR/BPN.

Pendaftaran tanah dengan sporadik adalah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah pada sebuah kawasan maupun bagian daerah sebuah desa maupun kelurahan menurut individual mupun massal.

⁸⁰ Rakhmansyah, Ana, dan Budi, 2021 Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan di masa Pendemi Covid-19, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1, hal.406

Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan terkait permintaan pihak yang memiliki kepentingan, yakni pihak yang memiliki hak terkait objek pendaftaran tanah yang terkait maupun kuasanya.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Perawatan data pendaftaran tanah yaitu aktivitas pendaftaran tanah dalam menyelaraskan data fisik serta data yuridis pada peta pendaftaran, daftar nama, surat ukur, buku tanah, serta sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997). Perawatan data pendaftaran tanah dilaksanakan jika terdapat pengubahan dalam data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanah yang sudah tercatat. Pemegang hak yang terkait wajib melakukan pendaftarkan perubahan data fisik maupun data yuridis tersebut pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar dituliskan pada buku tanah. Buku tanah merupakan dokumen berbentuk daftar yang berisi data yuridis serta data fisik sebuah objek pendaftaran tanah yang telah memiliki haknya. Aktivitas pemeliharaan data pendaftaran tanah, antara lain :

- a. Pendaftaran pengalihan serta pembebanan hak, mencakup :
 - 1) Pengalihan hak.
 - 2) Pengalihan hak dengan lelang.
 - 3) Pengalihan hak karena pewarisan.
 - 4) Pengalihan hak karena penggabungan maupun peleburan perseroan ataupun koperasi.

- 5) Pembebanan hak.
- 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, terdiri dari :
 - 1) Perpanjangan periode hak atas tanah;
 - 2) Pemecahan, pemisahan, serta penyatuan sebidang tanah;
 - 3) Pembagian hak bersama;
 - 4) Hilangnya hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut UUPA, aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan Pemerintah, mencakup:

1. Pengukuran dan Pemetaan

Pengumpulan dan pengelolaan data fisik adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk memastikan data atau bentuk dilapangan tidak berbeda dengan apa yang didaftarkan diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- b. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- c. Penetapan batas-batas bidang tanah.
- d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- e. Pembuatan daftar tanah.
- f. Pembuatan surat ukur.

2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Peta yang berisi dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen seperti sungai, bangunan atau jalan serta patokan yang dijadikan perbatasan untuk setiap bidang tanah disebut sebagai peta dasar pendaftaran. Sedangkan peta yang tercantum mengenai patokan geografis misalnya sungai, jalanan, bangunan tinggi, wujud permukaan pada bumi, serta hal-hal lain yang penting adalah disebut dengan peta pertanahan. Kemudian dijelaskan mengenai peta pendaftaran merupakan penggambaran suatu bentuk atau bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan. Berdasarkan Peraturan yang ditetapkan pemerintah pada pasal 15 serta 16 PP 24/1997 dijelaskan bahwa:

- a. Proses mendaftarkan tanah dengan cara tersistematis seperti yang termaktub pada ketentuan pasal 13 ayat (1) yaitu dilakukan awalnya dengan membuat peta sebagai dasar untuk mendaftarkannya.
- b. Pada kawasan yang masih belum dianggap menjadi kawasan pendaftaran tanah dengan cara sistematis yang dilakukan Lembaga Pertanahan Nasional harus disediakan peta dasar pendaftaran demi kebutuhan tanah yang didaftarkan dengan cara diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara massal pertama kali.

Ketentuan dalam Pasal 16 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas disebutkan dalam beberapa poin yang tercantum didalamnya sebagai berikut:

- a. Dalam upaya membuat peta dasar untuk pendaftaran melalui Badan Pertanahan Nasional adalah dilakukannya di setiap poin-poin kabupaten atau kota tingkat II mengenai pemasangan, perhitungan, serta penggambaran lokasi.
- b. Dalam hal mengukur guna membuat peta dasar untuk pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam ayat (1) berperan sebagai rangka awal yaitu terikat dengan dasar teknik nasional yang ada.
- c. Jika di suatu daerah tidak ada atau belum titik-titik dasar nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian di ikat menjadi titik dasar teknik nasional.
- d. Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- e. Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran di tetapkan oleh Menteri.

3. Pembuatan Daftar Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 21 yang berbunyi:

- a. Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- b. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh menteri.

4. Pembuatan Surat Ukur

Proses pembuatan surat ukur sesuai dengan ketentuan pasal 22 dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

- a. Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran tanah.
- b. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20.
- c. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur di tetapkan oleh Menteri.

5. Pembuktian Hak dan Pembukuan.

Pembuktian hak baru yaitu proses penerbitan sebuah bukti terkait bidang tanah yang sudah dikuasai guna keperluan pendaftaran tanah adapun di bagi menjadi pembuktian hak baru terdapat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apa bila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Dalam penetapan batas-batas tanah bidang tanah pada pendaftaran tanah seacara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- d. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- e. Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

6. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah⁸¹ Hasil akhir dari aktivitas pendaftaran tanah yaitu berwujud sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi luas untuk pemiliknya, serta fungsinya tersebut bisa diganti oleh benda lain. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kokoh dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁸²

Sertifikat hak atas tanah memiliki peran krusial dalam menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya. Hal ini terutama penting di daerah dengan perkembangan ekonomi dan kepadatan penduduk yang terus meningkat seperti Kabupaten Boyolali. Sebagai wilayah yang strategis di Provinsi Jawa Tengah, Boyolali tidak hanya memiliki potensi agraris dan peternakan yang besar, tetapi juga menghadapi tantangan dalam pengelolaan pertanahan, termasuk dalam proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

Kabupaten Boyolali merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki luas wilayah sekitar 1.015,10 km². Kabupaten ini berbatasan dengan beberapa daerah, yaitu Kabupaten Boyolali di utara, Kota Surakarta di timur, Kabupaten Klaten di selatan, serta Kabupaten Magelang

⁸¹ Arif Rahman, Muammar, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penggunaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, November 2021, hal. 10

⁸² Rakhmansyah, Ana, Budi, *Op.Cit.*, hal.406

dan Kabupaten Sleman di barat.⁸³ Secara geografis, Boyolali terdiri dari dataran rendah di bagian timur dan perbukitan di bagian barat yang berbatasan dengan Gunung Merbabu dan Gunung Merapi. Boyolali dikenal sebagai salah satu sentra peternakan sapi perah terbesar di Indonesia, dengan produksi susu yang signifikan setiap tahunnya. Selain sektor peternakan, pertanian dan industri kecil juga berkembang pesat, terutama dalam bidang pengolahan hasil susu dan pangan. Infrastruktur di Boyolali terus berkembang, didukung oleh keberadaan jalan tol Trans Jawa yang menghubungkan daerah ini dengan kota-kota besar seperti Semarang dan Surakarta.⁸⁴

Sebagian besar masyarakat Boyolali masih memegang sistem kepemilikan tanah berbasis adat. Tanah bekas milik adat umumnya diwariskan secara turun-temurun tanpa melalui proses sertifikasi formal. Kondisi ini sering kali menimbulkan permasalahan hukum ketika terjadi peralihan hak, seperti jual beli, hibah, atau warisan. Tanah-tanah yang masih berstatus bekas milik adat yang belum memiliki sertifikat tanah, maka jaminan kepastian hukum atas tanahnya belum kuat terutama pada luas tanah yang bersangkutan. Hal ini disebabkan karena pengukuran dilakukan bukan bertujuan untuk kepastian hukum melainkan untuk dasar penarikan pajak, sehingga tentunya pengukurannya kurang teliti

⁸³ Pemerintah Kabupaten Boyolali, 2022, *Profil Daerah Kabupaten Boyolali*, Dinas Komunikasi dan Informatika, Boyolali, hal. 12

⁸⁴ Badan Pusat Statistik Kabupaten Boyolali, 2023, *Statistik Pertanian dan Peternakan Kabupaten Boyolali 2022*, BPS Boyolali, hal. 45.

dibandingkan dengan pengukuran untuk pembuatan sertifikat tanah.⁸⁵ Demikian pula di Kabupaten Boyolali, masih banyak warga masyarakat yang belum atau kurang mengerti arti dan fungsi sertifikat tanah maupun prosedur untuk memperoleh sertifikat tanah tersebut. Oleh karena itu, status tanah maupun alat buktinya masih banyak yang berpegang pada ketentuan lama di kantor kelurahan/desa.

Mengingat bahwa tanah bekas milik masih banyak yang belum disertifikatkan, maka dalam praktik masih banyak warga masyarakat yang tetap menyebutnya tanah yasan atau hak milik adat. Hal demikian sebenarnya secara yuridis penyebutan itu tidak tepat karena sejak UUPA berlaku maka tanah hak milik adat atau tanah yasan tersebut telah dikonversikan menjadi Hak Milik. Dimana arti konversi itu adalah perubahan secara hukum baik itu tanah adat maupun tanah barat menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah milik dibedakan dalam 2 hal yaitu:

1. Pendaftaran yang sukarela.

Pendaftaran yang sukarela terjadi atas permintaan orang yang bersangkutan yang memiliki tanah dengan kesadarannya sendiri. Masih sedikit permintaan mengenai pendaftaran secara sukarela. Hal ini disebabkan karena tingkat kesadaran masyarakat yang relatif rendah dan juga masyarakat belum banyak mengetahui akan arti pentingnya sertifikat tanah.

⁸⁵ Wulandari Siregar, 2024, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat, *NOTARIUS*, Volume 17 Nomor 2, hal.915

Masyarakat setempat menganggap bahwa dengan sudah dicatatkan tanahnya di kantor kelurahan sudah menjadi sah atas kepemilikan tanahnya dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat di desa. Sedangkan untuk memperoleh pinjaman uang untuk modal usaha atau untuk modal pertanian, mereka lebih memilih mengajukan pinjaman modal di pedesaan dari pada meminjam uang di Bank.

Hal ini mendorong masyarakat setempat enggan untuk mensertifikatkan tanahnya, sehingga tanpa mensertifikatkan tanahnya, mereka dapat memperoleh pinjaman uang. Di samping itu karena masalah biaya untuk penyertifikatan tanah yang dianggap relatif tinggi bagi mereka, juga masyarakat setempat banyak yang tidak mengetahui prosedur dan syarat permohonan serta lamanya proses tunggu penerbitan sertifikat.

2. Pendaftaran yang wajib:⁸⁶
 - a. Pendaftaran apabila peralihan hak atas tanah adat dilakukan melalui jual beli.

Secara umum praktik jual beli merupakan mekanisme peralihan hak atas tanah bekas adat yang paling umum. Tanah bekas adat sebagai tanah yang belum dikonversi dalam arti belum dibebankan hak-hak tertentu cenderung dilakukan jual beli baik oleh masyarakat adat sendiri ataupun pihak yang telah memiliki

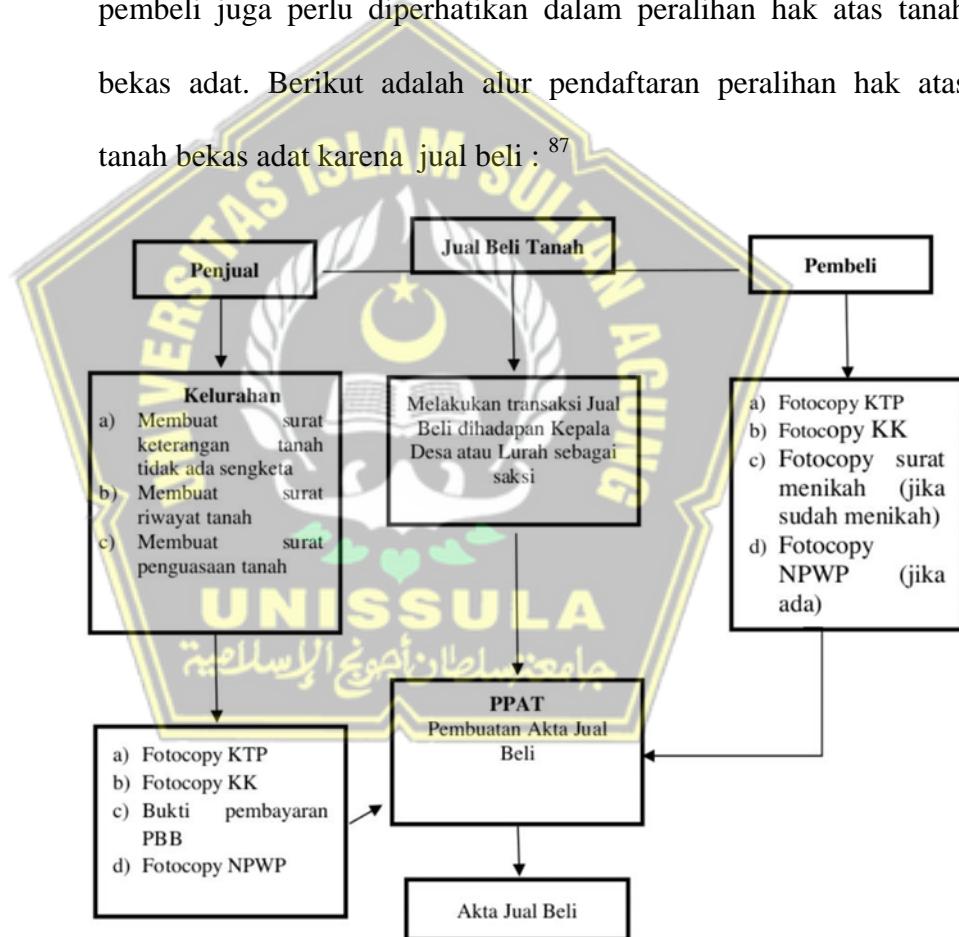
⁸⁶ *Ibid.*, hal. 923

hak atas tanah bekas adat tersebut. Dengan demikian, untuk dapat melakukan penggunaan terhadap tanah bekas adat, diperlukan pendaftaran dan penomoran terhadap tanah bekas adat setelah dilakukan jual beli terhadap tanah bekas adat. Pelaksanaan jual beli terhadap tanah bekas adat harus memenuhi beberapa unsur agar pelaksanaannya sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu:

- 1) Dilakukan secara tunai, secara umum pelaksanaan pembayaran secara tunai sangat melekat kepada masyarakat adat, hal ini dikarenakan pelaksanaan jual beli secara tunai lebih dirasa pasti dan penjual pun langsung dapat menerima manfaat terhadap penjual tanah bekas adat tersebut. Dalam konteks ini, peralihan hak atas tanah bekas adat yang dilakukan penjual dengan menyerahkan seluruh dokumen dan menyetujui penjual serentak dengan adanya penyerahan uang secara tunai secara langsung. Dalam arti terjadi levering langsung antara penjual dan pembeli.
- 2) Dilakukan secara nyata, dalam konteks ini jual beli dilakukan dengan adanya perjanjian dan disaksikan oleh masyarakat umum, hal ini sangat umum ditemui dikarenakan tanah bekas adat yang secara nyata dimiliki oleh keluarga dan keturunan secara turun temurun menjadikan pengucapan kehendak penjual untuk membeli dan pembeli untuk menyerahkan disaksikan secara langsung oleh warga dan kepala desa.

3) Dilakukan secara nyata atau konkret, dalam hal ini pelaksanaan jual beli akan dilakukan di hadapan pihak yang berwenang untuk menjamin tidak ada perbedaan posisi antara penjual dan pembeli, sehingga peralihan hak atas tanah bekas adat memang dilakukan atas kehendak para pihak.

Prosedur pendaftaran yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli juga perlu diperhatikan dalam peralihan hak atas tanah bekas adat. Berikut adalah alur pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat karena jual beli :⁸⁷



Gambar 1:
Alur Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat
karena Jual Beli

⁸⁷ Wawancara dengan Rina Setyawati, pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Boyolali, pada tanggal 1 Maret 2025

Sertifikat hak atas tanah bekas adat harus diserahkan dalam proses jual beli sebagai bagian dari transaksi. Perubahan nama pemilik tanah dari pemilik lama ke pemilik baru dilakukan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang berwenang. Setelah proses perubahan nama selesai, sertifikat yang telah diperbarui diserahkan kepada pemilik baru sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Pendaftaran dilakukan dengan memastikan terlebih dahulu syarat-syarat yang diperlukan sudah terpenuhi oleh para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah bekas adat yang meliputi:⁸⁸

- 1) Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak, surat ini nantinya wajib ditandangani oleh para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah bekas adat yaitu secara umum antara penjual dan pembeli.
- 2) Surat Kuasa, dalam peralihan hak atas bekas tanah adat dilakukan bukan oleh penjual atau pembeli secara langsung, wajib dibuat surat kuasa.
- 3) Bukti Identitas, diperlukan identitas pihak dalam peralihan hak atas tanah.
- 4) Sertifikat hak atas tanah yang dialihkan.

⁸⁸ Simbolon, Desi Handayani., & Isnaini. 2017, Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Volume 4, Nomor 2, hal..27.

- 5) Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT sebelumnya sesuai dengan daerah dan letah tanah bekas adat tersebut.
- 6) Bukti Pelunasan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal tanah bekas adat merupakan objek yang terutang.
- 7) Bukti pelunasan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) apabila masih terdapat utang.

Peralihan hak atas tanah bekas adat melalui jual beli harus memenuhi syarat sah agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat, yang mencakup syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil dalam jual beli tanah bekas adat mengharuskan calon pembeli memiliki hak untuk membeli tanah tersebut. Dengan kata lain, calon pembeli harus memenuhi persyaratan sebagai pemilik tanah agar kepemilikannya dianggap sah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), subjek pemilik hak atas tanah ditentukan berdasarkan jenis hak yang akan dimiliki. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka transaksi jual beli tanah bekas adat yang telah dilakukan dapat batal demi hukum.

Sebelum proses jual beli dilakukan, perlu dipastikan bahwa tanah bekas milik adat yang akan dijual tidak dalam status sengketa. Jika terbukti bahwa tanah tersebut merupakan objek sengketa adat atau lainnya, maka tanah tersebut tidak dapat diperjualbelikan, dan transaksi yang telah terjadi dianggap tidak

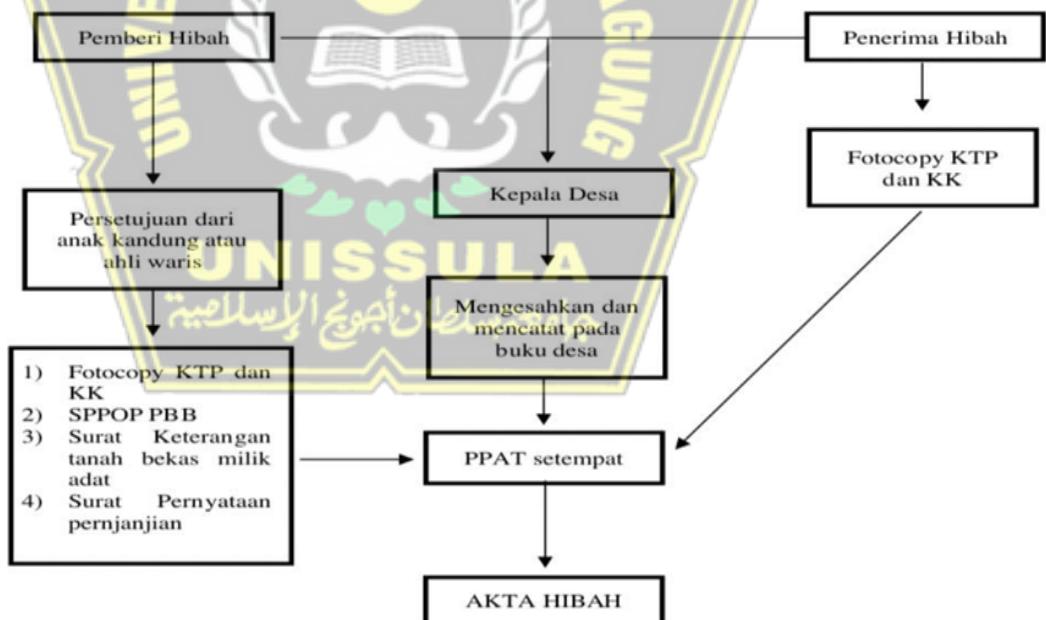
sah serta batal demi hukum. Dalam kasus seperti ini, jual beli tanah bekas adat dianggap tidak pernah terjadi. Hal ini disebabkan oleh ketentuan bahwa hanya pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah yang berhak menjual tanah bekas adat tersebut.

Syarat Formil yang wajib dipenuhi dalam konteks peralihan hak atas tanah bekas adat adalah pendaftaran yang dilakukan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dan dihadapan PPAT hal ini sesuai amanat Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1197. Adanya akta jual beli tersebut tidak hanya berlaku apabila hak atas tanah bekas adat telah terdaftar namun juga pada hak atas tanah bekas adat yang belum terdaftar. Apabila terjadi jual beli tanah hak atas tanah bekas adat tanpa adanya akta jual beli oleh PPAT, walaupun jual beli yang dilakukan telah memenuhi syarat sah perjanjian, tidak menjamin adanya bukti peralihan dikarenakan apabila jual beli tanah bekas adat dilakukan tanpa akta, para pihak tidak akan memperoleh sertifikat sebagai legitimasi kepemilikan atas tanah bekas adat.

- b. Pendaftaran apabila Peralihan hak atas tanah adat dilakukan melalui hibah

Berdasarkan Pasal 1666 ayat 1 KUH Perdata disebutkan bahwa hibah merupakan persetujuan dari seseorang untuk memberikan secara cuma-cuma kepada penerima hibah dan tidak bisa ditarik kembali. Dalam konteks kultur yang dimiliki

masyarakat adat, sering dilakukan hibah terakait peralihan hak atas tanah bekas adat. Dalam pelaksanaanya Peralihan hak atas tanah bekas adat melalui hibah harus memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdata yaitu adanya kesepakatan antara pemberi hibah dan penerima hibah mengenai objek yang akan dihibahkan, dengan demikian hibah dalam peralihan hak atas tanah bekas adat memiliki kekuatan hukum yang sah. Dalam praktik lapangan, hibah terhadap tanah yang dilakukan oleh masyarakat adat dilakukan secara lisan atau di bawah tangan, sehingga hal ini masih rentang terhadap penyelewengan hukum.⁸⁹ Pendaftaran apabila peralihan hak atas tanah adat dilakukan melalui hibah adalah sebagai berikut:⁹⁰



⁸⁹ Tendean, C., 2016, Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Hibah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, *Lex Privatum*, Volume 4, Nomor 7, hal.89.

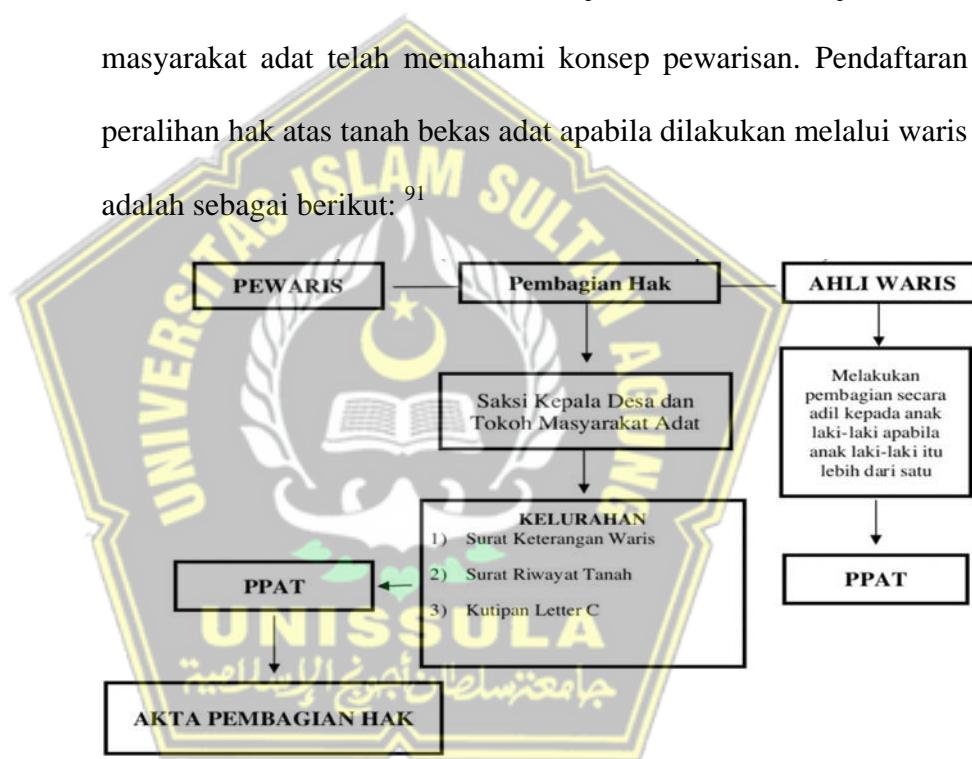
⁹⁰ Wawancara dengan Rina Setyawati, pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Boyolali, pada tanggal 1 Maret 2025

Gambar 2 :

Alur pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat karena Hibah

c. Pendaftaran Peralihan hak atas tanah Bekas Adat apabila dilakukan melalui waris

Secara historis, warisan merupakan bagian penting dari identitas masyarakat adat, yang tercermin dalam praktik pewarisan turun-temurun. Tradisi ini menunjukkan bahwa sejak lama masyarakat adat telah memahami konsep pewarisan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat apabila dilakukan melalui waris adalah sebagai berikut:⁹¹



Gambar 3:

Alur Pendaftaran Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat melalui waris

Dalam proses peralihan hak atas tanah bekas adat melalui warisan, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar pewarisan dapat berlangsung dengan baik, yaitu keberadaan harta warisan yang ditinggalkan, adanya ahli waris yang berhak menerima warisan,

⁹¹ Wawancara dengan Rina Setyawati, pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Boyolali, pada tanggal 1 Maret 2025

serta wafatnya pemberi warisan. Oleh karena itu, ahli waris yang menerima tanah bekas adat bertanggung jawab untuk mengurus seluruh proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketidakpastian hukum yang timbul akibat belum tersertifikasinya tanah bekas milik adat menegaskan pentingnya pendaftaran peralihan hak agar status kepemilikannya lebih jelas. Dalam upaya meningkatkan kepastian hukum tersebut, pelaksanaan pendaftaran peralihan hak terus dioptimalkan untuk meningkatkan efektivitas pendaftaran peralihan hak secara menyeluruh.

Efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali dapat diukur dari beberapa indikator berikut:⁹²

1. Peningkatan jumlah sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Salah satu indikator utama efektivitas pendaftaran peralihan hak adalah meningkatnya jumlah tanah bekas milik adat yang telah memiliki sertifikat resmi. Badan Pertanahan Nasional (BPN) bersama pemerintah daerah telah mengimplementasikan berbagai program untuk mempercepat proses sertifikasi tanah, seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

⁹² *Ibid.*,

Program ini telah memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memperoleh sertifikat tanah secara gratis atau dengan biaya minimal. Dampaknya, semakin banyak tanah yang telah terdaftar secara hukum, sehingga memberikan jaminan kepastian kepemilikan bagi masyarakat. Selain PTSL, program legalisasi aset juga berperan penting dalam mempercepat sertifikasi tanah yang sebelumnya tidak memiliki dokumen resmi. Dengan semakin banyaknya sertifikat yang diterbitkan, potensi sengketa tanah akibat kepemilikan yang tidak jelas dapat berkurang secara signifikan

Tantangan bagi BPN untuk menghapus stigma masyarakat bahwa pelayanan BPN bidang Pertanahan merupakan pelayanan yang ruwet, lama, dan syarat dengan Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN) perlu segera diubah. Disisi lain, tuntutan masyarakat akan perbaikan dan peningkatan kualitas pelayanan BPN merupakan kebutuhan yang mendesak. Hal ini ditandai dengan banyaknya keluhan masyarakat terhadap pelayanan pertanahan. Pelayanan yang banyak dikeluhkan masyarakat adalah pelayanan pemberian sertifikat tanah, untuk memperoleh sertifikat sebidang tanah, masyarakat dipungut biaya macam-macam dan urusannya berbelit-belit.⁹³

⁹³ Nopika Sari, Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja Ppat Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/Ppat Di Kota Medan), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara Tahun 2018, hal. 3

2. Percepatan proses administratif

Pemerintah telah melakukan berbagai reformasi dalam proses administrasi pendaftaran tanah untuk mengurangi hambatan birokrasi yang selama ini menjadi kendala. Salah satu langkah yang diambil adalah penerapan sistem layanan satu pintu yang memungkinkan masyarakat mengurus semua dokumen pendaftaran dalam satu lokasi tanpa harus melalui berbagai instansi secara terpisah. Selain itu, proses verifikasi dokumen juga telah diperbaiki dengan sistem yang lebih transparan dan cepat. Sebelumnya, proses pendaftaran peralihan hak tanah adat bisa memakan waktu berbulan-bulan, tetapi dengan adanya percepatan prosedur, kini masyarakat bisa mendapatkan sertifikat dalam waktu yang lebih singkat. Sebagai contoh, layanan loket prioritas bagi masyarakat dalam program percepatan sertifikasi tanah telah diterapkan di beberapa kantor pertanahan di Boyolali. Inovasi ini membantu mengurangi antrean panjang serta mempercepat pelayanan bagi pemohon yang ingin mendaftarkan tanahnya.

3. Peningkatan kesadaran masyarakat

Sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah dan BPN mengenai pentingnya sertifikasi tanah telah meningkatkan pemahaman masyarakat. Kampanye edukasi melalui berbagai media, termasuk pertemuan desa, brosur, serta penyuluhan langsung, membantu masyarakat memahami manfaat legalisasi tanah. Hal ini terbukti dengan semakin banyaknya pemilik tanah bekas milik adat

yang secara aktif mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak.

Selain itu, keterlibatan kepala desa dan perangkat desa dalam memberikan informasi kepada masyarakat turut membantu mempercepat kesadaran mengenai pentingnya sertifikasi tanah. Kesadaran masyarakat yang meningkat juga berkontribusi pada percepatan proses pendaftaran tanah karena mereka lebih proaktif dalam melengkapi dokumen yang dibutuhkan.

4. Jaminan kepastian hukum yang lebih kuat

Dengan semakin banyaknya tanah yang memiliki sertifikat resmi, kepastian hukum bagi pemilik tanah menjadi lebih terjamin. Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan diakui secara hukum, sehingga dapat mengurangi risiko konflik kepemilikan. Selain itu, kepastian hukum ini juga memberikan kemudahan dalam transaksi peralihan hak, seperti jual beli atau warisan, karena semua informasi kepemilikan telah terdokumentasi secara resmi. Dengan adanya sertifikat, hak-hak pemilik tanah menjadi lebih terlindungi dari kemungkinan klaim kepemilikan oleh pihak lain. Selain itu, tanah yang bersertifikat dapat digunakan sebagai jaminan dalam memperoleh pinjaman perbankan, sehingga membuka peluang bagi masyarakat untuk mengembangkan usaha atau memperbaiki kondisi ekonomi mereka.

5. Pemanfaatan teknologi dalam proses pendaftaran tanah

Digitalisasi data pertanahan dan penerapan sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik telah membantu meningkatkan transparansi serta efisiensi proses pendaftaran. Dengan sistem ini, masyarakat kini dapat lebih mudah mengakses informasi mengenai status kepemilikan tanah dan melakukan pendaftaran secara daring tanpa harus datang langsung ke kantor pertanahan. Teknologi juga memungkinkan pemrosesan data yang lebih akurat, sehingga meminimalisir kesalahan dalam pencatatan luas dan batas tanah yang sering terjadi pada tanah bekas milik adat. Implementasi sistem ini telah mendorong peningkatan efisiensi layanan pertanahan, di mana pemohon dapat memantau status permohonan mereka secara real-time melalui aplikasi yang disediakan oleh BPN. Selain itu, digitalisasi juga memungkinkan integrasi data pertanahan dengan sistem perpajakan dan perencanaan tata ruang, sehingga meningkatkan efektivitas pengelolaan aset tanah secara keseluruhan.

Sistem pendaftaran tanah secara elektronik maupun yang manual atau konvensional di mata hukum tidak terdapat banyak perbedaan, kecuali secara teknis. Sebab sistem pendaftaran, tata cara pendaftaran, hasil dan fungsinya dalam pembuktian hak atas tanah

dari pendaftaran tanah elektronik tidak berbeda dengan pendaftaran tanah secara manual (konvensional).⁹⁴

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.⁹⁵

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto dapat digunakan untuk menganalisis sejauh mana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali berjalan secara efektif. Berikut adalah analisis berdasarkan lima faktor yang menentukan efektivitas hukum menurut teori tersebut:

1. Faktor Hukum (Undang-Undang)

Pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali didasarkan pada berbagai regulasi, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960,

⁹⁴ Rio Prasetyo, Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 6 Nomor 1, April 2022, hal.795

⁹⁵ Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 8.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Regulasi ini telah memberikan dasar hukum yang jelas terkait proses peralihan hak atas tanah bekas adat, termasuk mekanisme jual beli dan warisan. Namun, dalam praktiknya, implementasi aturan ini sering kali menghadapi tantangan, seperti kurangnya pemahaman masyarakat terhadap regulasi yang berlaku serta prosedur administratif yang dianggap rumit oleh sebagian besar pemilik tanah bekas adat.

2. Faktor Penegak Hukum

Efektivitas pendaftaran tanah juga sangat dipengaruhi oleh pihak yang bertanggung jawab dalam penegakan hukum, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah, serta aparat desa. Di Kabupaten Boyolali, peran pejabat desa cukup signifikan dalam membantu masyarakat memahami prosedur pendaftaran tanah, terutama bagi pemilik tanah bekas adat yang masih berpegang pada sistem kepemilikan lama. Namun, kendala masih ditemukan dalam bentuk keterbatasan jumlah tenaga kerja di kantor pertanahan serta potensi praktik birokrasi yang lambat, yang dapat memperlambat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

3. Faktor Sarana atau Fasilitas

Sarana dan fasilitas yang mendukung pendaftaran tanah di Kabupaten Boyolali telah mengalami peningkatan, terutama dengan

adanya sistem digitalisasi melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang memungkinkan proses sertifikasi dilakukan lebih cepat dan efisien. Namun, masih ada keterbatasan infrastruktur, seperti kurangnya akses teknologi bagi masyarakat di daerah terpencil serta keterbatasan kapasitas pelayanan di kantor pertanahan. Jika fasilitas dan sumber daya ini dapat lebih ditingkatkan, maka efektivitas pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat akan semakin baik.

4. Faktor Masyarakat

Kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah masih menjadi faktor yang berpengaruh dalam efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah. Meskipun sosialisasi telah dilakukan oleh pemerintah dan BPN, masih banyak masyarakat di Kabupaten Boyolali yang enggan mengurus sertifikasi tanah karena berbagai alasan, seperti anggapan bahwa sertifikat tidak diperlukan, biaya yang dianggap mahal, atau ketidaktahuan akan prosedur yang harus ditempuh. Rendahnya tingkat pendidikan hukum di kalangan masyarakat adat juga menjadi faktor yang menyebabkan proses pendaftaran tanah berjalan lambat.

5. Faktor Kebudayaan

Budaya masyarakat adat yang masih mempertahankan sistem kepemilikan tanah secara turun-temurun tanpa sertifikasi formal juga mempengaruhi efektivitas pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas

adat. Di beberapa wilayah di Kabupaten Boyolali, masyarakat lebih mengandalkan bukti kepemilikan berupa surat keterangan dari perangkat desa atau pengakuan secara lisan dalam komunitas adat. Hal ini menjadi kendala dalam proses legalisasi tanah karena dokumen resmi yang diperlukan sering kali tidak tersedia atau tidak lengkap. Oleh karena itu, perubahan pola pikir dan kebiasaan masyarakat menjadi faktor penting agar sistem pendaftaran tanah dapat berjalan lebih efektif.

Berdasarkan analisis terhadap teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto, dapat disimpulkan bahwa efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali telah mengalami kemajuan, namun masih menghadapi berbagai kendala. Regulasi yang ada sudah cukup memadai, dan upaya pemerintah dalam meningkatkan sarana serta melakukan sosialisasi telah membawa hasil yang positif, meskipun beberapa kendala masih terjadi.

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali telah menunjukkan efektivitas yang meningkat seiring dengan adanya berbagai kebijakan dan program pemerintah. Peningkatan jumlah sertifikat tanah yang diterbitkan, penyederhanaan prosedur administratif, serta pemanfaatan teknologi dalam digitalisasi pendaftaran tanah menjadi indikator utama keberhasilan proses ini. Selain itu, meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya legalisasi tanah turut mendukung kelancaran

pendaftaran peralihan hak. Dengan adanya sistem yang semakin terstruktur dan modern, pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat dapat berjalan dengan lebih tertib dan efisien. Proses ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, memperjelas status kepemilikan, serta mempermudah berbagai transaksi pertanahan, sehingga mendukung pembangunan dan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Boyolali.

B. Kendala Dan Solusi Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat Di Kabupaten Boyolali

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana dalam Pasal 3 dijelaskan mengenai tujuan pendaftaran tanah, yakni:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu 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 bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁹⁶

⁹⁶ Muhammad Ilham Arisaputra, dkk., Akuntabilitas Administrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertifikat, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 29, Nomor 2, Juni 2017, hal.277

Salah satu bentuk jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan adalah dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang disebut sertifikat. Sertifikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya, dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA), karena itu siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat.⁹⁷

Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.⁹⁸ Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.⁹⁹

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali, seperti di daerah lainnya di Indonesia, seringkali

⁹⁷ Musta'in, Sukarmi, Implementasi Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris Dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, hal.134

⁹⁸ Putri, C. A., Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Tahun 2018, hal. 268

⁹⁹ Kuswanto, Akhmad Khisni, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/Ata Kabupaten Kudus, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1, Maret 2017, hal.73

menghadapi berbagai kendala. Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Boyolali yaitu : ¹⁰⁰

1. Kurangnya Kesadaran dan Pemahaman Masyarakat

Kekuatan Sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang Sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.¹⁰¹

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria yang menjelaskan bahwa semua masyarakat yang memiliki sebidang tanah agar wajib memiliki sertifikat tanah, akan tetapi penyelenggaraan dari Undang-Undang tersebut tidak sepenuhnya berjalan secara lancar sebagaimana yang di harapkan. Hal ini di karenakan untuk masyarakat desa yang belum banyak mengetahui pentingnya akan sertifikat tanah. Pendaftaran tanah yang memerlukan biaya tinggi, berbanding terbalik dengan pendapatan

¹⁰⁰ Wawancara dengan Rina Setyawati, pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Boyolali, pada tanggal 1 Maret 2025.

¹⁰¹ Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1.

masyarakat yang masih rendah menyebabkan kendala bagi masyarakat ekonomi lemah untuk mensertifikatkan tanahnya.¹⁰²

Salah satu kendala utama dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali adalah rendahnya tingkat kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah. Banyak masyarakat masih beranggapan bahwa kepemilikan tanah cukup dibuktikan dengan surat keterangan desa atau dokumen warisan secara turun-temurun tanpa perlu sertifikat resmi. Pemahaman ini menyebabkan banyak tanah adat tetap berstatus tidak bersertifikat, yang dapat menimbulkan permasalahan hukum ketika terjadi transaksi jual beli, hibah, atau pewarisan.

Selain itu, sebagian masyarakat merasa bahwa mengurus sertifikat tanah adalah proses yang rumit, memakan waktu lama, dan membutuhkan biaya besar. Hal ini menyebabkan mereka enggan untuk mengurus sertifikasi tanah, kecuali jika ada keperluan mendesak seperti penggunaan tanah sebagai agunan pinjaman di bank atau ketika muncul sengketa kepemilikan.

2. Dokumentasi yang Tidak Lengkap dan Tidak Sesuai Standar

Banyak tanah bekas milik adat yang tidak memiliki dokumen kepemilikan yang lengkap. Beberapa hanya memiliki surat pernyataan kepemilikan yang dibuat oleh kepala desa atau tokoh adat setempat,

¹⁰² Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi di Kabupaten Semarang, Prosiding, *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 4, Oktober 2020, hal.634

tanpa bukti hukum yang sah. Selain itu, ada kasus di mana tanah yang diwariskan turun-temurun tidak memiliki pencatatan yang jelas mengenai batas tanah, pemilik sebelumnya, atau peralihan hak yang terjadi di masa lalu.

Ketidaksesuaian antara data tanah di lapangan dan dokumen yang ada juga menjadi kendala dalam proses pendaftaran. Beberapa kasus menunjukkan adanya perbedaan luas tanah antara yang tercatat di dokumen desa dengan hasil pengukuran resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini menyebabkan proses sertifikasi menjadi lebih lama karena memerlukan verifikasi dan penyesuaian data terlebih dahulu.

3. Proses Administratif yang Panjang dan Memakan Waktu

Meskipun pemerintah telah berupaya menyederhanakan prosedur pendaftaran tanah, beberapa tahapan masih memerlukan waktu yang cukup lama. Misalnya, proses pengukuran tanah oleh petugas BPN sering kali tertunda karena banyaknya antrean permohonan yang masuk. Selain itu, verifikasi dokumen dan validasi data juga memakan waktu yang cukup lama, terutama bagi tanah bekas adat yang belum pernah didaftarkan sebelumnya. Faktor lain yang menyebabkan keterlambatan dalam proses administratif adalah keterbatasan jumlah petugas di kantor pertanahan. Dengan jumlah pemohon yang terus meningkat, kapasitas pelayanan sering kali tidak

mencukupi untuk menangani semua permohonan dalam waktu singkat.

4. Biaya Pendaftaran yang Masih Dianggap Tinggi oleh Sebagian Masyarakat

Biaya pendaftaran tanah menjadi salah satu alasan mengapa banyak masyarakat enggan mengurus sertifikasi tanahnya. Meskipun pemerintah telah menyediakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan untuk membantu masyarakat memperoleh sertifikat dengan biaya minimal, tidak semua tanah bekas adat memenuhi syarat untuk mengikuti program ini. Beberapa biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat dalam proses pendaftaran tanah meliputi biaya pengukuran, biaya pembuatan akta notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta biaya administrasi lainnya. Bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi terbatas, biaya ini dianggap cukup berat sehingga mereka lebih memilih untuk tetap menggunakan bukti kepemilikan yang tidak resmi.

5. Kurangnya Sumber Daya di Kantor Pertanahan

Kantor pertanahan di Kabupaten Boyolali memiliki keterbatasan sumber daya dalam menangani banyaknya permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat. Dengan jumlah pegawai yang terbatas dan banyaknya permohonan yang masuk setiap harinya, proses pendaftaran sering kali menjadi lebih lama dari yang diharapkan. Selain itu, masih terdapat permasalahan dalam

infrastruktur teknologi yang digunakan untuk mendukung proses pendaftaran. Digitalisasi layanan pertanahan memang sudah mulai diterapkan, tetapi masih banyak masyarakat yang belum familiar dengan sistem tersebut, sehingga tetap bergantung pada layanan manual yang lebih lambat dan memerlukan banyak dokumen fisik.

Solusi atas kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Bekas Milik Adat di Kabupaten Boyolali yaitu :¹⁰³

1. Peningkatan Sosialisasi dan Edukasi Masyarakat

Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah, pemerintah daerah bersama Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) gencar melakukan sosialisasi. Sosialisasi ini dilakukan melalui berbagai cara, seperti pertemuan di tingkat desa, penyebaran brosur informasi, serta pemanfaatan media sosial dan elektronik. Selain itu, pemerintah juga mengajak tokoh masyarakat, kepala desa, dan perangkat desa untuk turut serta dalam menyampaikan informasi kepada warga mengenai manfaat sertifikasi tanah. Dengan pendekatan yang lebih langsung dan personal, diharapkan masyarakat lebih mudah memahami pentingnya legalitas tanah dan terdorong untuk mengurus pendaftaran peralihan haknya.

¹⁰³ Wawancara dengan Rina Setyawati, pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Boyolali, pada tanggal 1 Maret 2025

2. Penyederhanaan Persyaratan Administratif

Reformasi dalam sistem administrasi pertanahan terus dilakukan untuk mempermudah masyarakat dalam mengurus pendaftaran tanah. Salah satu langkah yang telah diterapkan adalah penggunaan sistem pendaftaran berbasis elektronik yang memungkinkan sebagian proses dilakukan secara online. Selain itu, BPN juga memberikan kemudahan dalam verifikasi dokumen tanah bekas adat dengan membangun sistem yang lebih fleksibel, sehingga proses pendaftaran dapat berjalan lebih cepat tanpa mengurangi aspek legalitasnya.

3. Percepatan Layanan Pendaftaran Tanah

Untuk mempercepat proses pendaftaran, pemerintah telah meningkatkan jumlah tenaga kerja di kantor pertanahan dan menerapkan sistem antrian digital. Dengan sistem ini, masyarakat tidak perlu datang langsung ke kantor BPN untuk mengurus pendaftaran, melainkan dapat membuat janji temu secara daring sehingga waktu pelayanan menjadi lebih efisien.

4. Penyediaan Bantuan Hukum bagi Masyarakat

Pemerintah bekerja sama dengan lembaga bantuan hukum dan perguruan tinggi untuk memberikan pendampingan hukum bagi masyarakat yang mengalami kendala dalam proses pendaftaran tanah. Pendampingan ini sangat membantu bagi masyarakat yang menghadapi sengketa tanah atau kesulitan dalam memahami prosedur hukum terkait pendaftaran peralihan hak.

5. Peningkatan Kapasitas Sumber Daya Manusia di Kantor Pertanahan

Untuk mengatasi keterbatasan tenaga kerja di kantor pertanahan, pemerintah melakukan perekutan tenaga tambahan serta memberikan pelatihan kepada pegawai yang ada agar lebih kompeten dalam menangani proses pendaftaran tanah. Selain itu, infrastruktur teknologi di kantor pertanahan terus ditingkatkan agar pelayanan dapat berjalan lebih cepat dan transparan. Dengan adanya berbagai upaya tersebut, diharapkan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat di Kabupaten Boyolali dapat berjalan lebih efektif dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch menekankan empat prinsip utama, yaitu hukum harus bersifat positif, didasarkan pada fakta, dirumuskan secara jelas, dan tidak mudah berubah. Keempat prinsip ini dapat digunakan untuk menganalisis bagaimana kepastian hukum diterapkan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali.

1. Hukum Itu Positif (Harus Didasarkan pada Peraturan Perundangan yang Berlaku)

Dalam konteks pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat, kepastian hukum mengharuskan bahwa setiap proses yang dilakukan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Regulasi yang menjadi dasar hukum dalam proses ini meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagai hukum positif, regulasi ini mengatur tata cara pendaftaran tanah dan peralihannya agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Dalam pendaftaran tanah bekas adat, kepastian hukum diperlukan untuk memastikan bahwa hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang telah diakui oleh negara. Prinsip ini menegaskan bahwa dalam pendaftaran peralihan hak, seluruh pihak yang terlibat harus mematuhi hukum positif yang berlaku tanpa adanya penyimpangan atau interpretasi yang bertentangan dengan peraturan yang telah ditetapkan.

2. Hukum Harus Didasarkan pada Fakta (Validitas Bukti Kepemilikan Tanah)

Radbruch menekankan bahwa hukum harus berbasis pada fakta dan realitas yang dapat dibuktikan secara sah. Dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat, prinsip ini berhubungan dengan validitas dokumen kepemilikan tanah. Sebagai bentuk kepastian hukum, seseorang yang ingin mendaftarkan peralihan hak atas tanah harus dapat membuktikan kepemilikannya melalui dokumen yang sah, seperti:

- a. Sertifikat tanah (jika sudah terdaftar di BPN)

- b. Akta jual beli atau akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- c. Surat keterangan tanah dari kepala desa atau camat (untuk tanah yang belum bersertifikat)

Prinsip ini menunjukkan bahwa proses pendaftaran tanah harus memiliki dasar hukum yang jelas dan tidak boleh hanya didasarkan pada pengakuan sepihak tanpa adanya bukti yang sah. Dengan kata lain, setiap transaksi peralihan hak atas tanah harus memiliki landasan fakta yang kuat agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

3. Kenyataan (Fakta) Harus Dirumuskan Secara Jelas dan Mudah Dipahami

Menurut Radbruch, hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas agar tidak menimbulkan ambiguitas atau multitafsir. Dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat, kejelasan hukum sangat penting untuk memastikan bahwa prosedur yang harus ditempuh oleh masyarakat dapat dipahami dengan baik. Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah bekas adat menuntut adanya aturan yang transparan, termasuk dalam aspek berikut:

- a. Syarat dan prosedur yang harus dipenuhi
- b. Batas waktu yang diperlukan dalam proses pendaftaran
- c. Pihak-pihak yang berwenang dalam mengurus pendaftaran

Jika aturan mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah dirumuskan dengan jelas, maka tidak akan terjadi kebingungan di

kalangan masyarakat maupun aparat yang bertugas dalam proses pendaftaran tanah. Prinsip ini juga berperan dalam menghindari interpretasi yang berbeda-beda dalam penerapan hukum, sehingga dapat mengurangi potensi penyalahgunaan wewenang.

4. Hukum Positif Tidak Boleh Mudah Berubah (Konsistensi Regulasi dalam Pendaftaran Tanah Bekas Adat)

Prinsip terakhir dari teori kepastian hukum Radbruch adalah bahwa hukum tidak boleh mudah berubah agar dapat memberikan stabilitas dan kepastian bagi masyarakat. Dalam konteks pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat, stabilitas hukum sangat penting agar masyarakat memiliki kepastian mengenai prosedur yang harus diikuti. Perubahan regulasi yang terlalu sering dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan membingungkan masyarakat. Oleh karena itu, dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat, diperlukan konsistensi dalam penerapan aturan, baik di tingkat nasional maupun daerah.

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah juga berkaitan dengan harmonisasi antara hukum adat dan hukum nasional. Meskipun tanah bekas adat masih diakui dalam beberapa wilayah, tetap diperlukan kejelasan mengenai bagaimana status tanah tersebut dalam sistem hukum nasional. Hal ini bertujuan agar hukum tidak mengalami perubahan yang dapat merugikan pemilik tanah atau menghambat proses pendaftaran.

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali merupakan bagian dari upaya mewujudkan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Dalam prosesnya, terdapat berbagai tantangan yang perlu diatasi agar pendaftaran tanah dapat berjalan dengan lebih efektif dan efisien. Kendala yang muncul berkaitan dengan aspek regulasi, administrasi, serta pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas kepemilikan tanah. Namun, berbagai solusi telah diupayakan guna mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Pemerintah dan lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terus melakukan penyederhanaan prosedur, sosialisasi kepada masyarakat, serta pemanfaatan teknologi dalam administrasi pertanahan. Selain itu, peningkatan koordinasi antara pemerintah daerah, tokoh adat, serta masyarakat menjadi langkah strategis dalam mempercepat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat. Dengan adanya berbagai upaya tersebut, diharapkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat di Kabupaten Boyolali dapat semakin optimal. Kepastian hukum bagi masyarakat dapat terjamin, sehingga pemanfaatan tanah dapat lebih maksimal tanpa adanya potensi sengketa di kemudian hari.

C. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

TRI LESTARI, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN BOYOLALI

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

Tanggal 21 Oktober 2013

Jalan Merpati Nomor 10, Kabupaten BOYOLALI

Telp/Fax (031) 23456789

AKTA HIBAH

Nomor 123/2025

-Pada hari ini, Selasa, tanggal 8 (delapan) bulan Maret tahun 2025 (dua ribu duapuluh lima), -----
- hadir dihadapan saya **TRI LESTARI Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2020 Nomor 803/KEP-17.3/X/2020 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Boyolali dan berkantor di Jalan Letjen Soeprapto Nomor 49.B Kabupaten Boyolali, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : ---

I. Nyonya SETYOWATI NINGRUM, lahir di Kabupaten Boyolali, tanggal 13 Maret 1953, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Boyolali, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 003, Kelurahan Pulisen

Kecamatan Boyolali, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322132303530001, -----
 -menurut keterangannya Janda dari Almarhum Tuan ZACKY PURWANTO, berdasarkan Kutipan Akta Kematian nomor 474.0023.PN/ 2002, tertanggal 12-02-2002, yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali; -----
 - selaku Pemberi Hibah untuk selanjutnya disebut : -----
 ----- PIHAK PERTAMA -----

II. Nona DIAN PERMATASARI, lahir di Kabupaten Boyolali, tanggal 02 Desember 1979, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Boyolali, Tegalsari, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 003, Kelurahan Pulisen, Kecamatan Boyolali, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322150223560001, -----
 --selaku Penerima Hibah untuk selanjutnya disebut : -----
 ----- PIHAK KEDUA -----

Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.--
 Pihak Pertama menerangkan dengan ini selaku ibu kandung dari Pihak Kedua melalui identitas Akta Kelahiran Pihak Kedua yang diperlihatkan kepada saya.-----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini menghibah kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima hibah dari Pihak Pertama : -----

- **Hak Milik Nomor 332/ Desa Pulisen**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 07-11-1984 Nomor 321/1984 seluas \pm 166 m² (lebih kurang seratus enampuluh enam meter persegi), terdaftar atas nama **SETYOWATI NINGRUM**, dengan Nomor Identifikasi

Bidang Tanah (NIB) : 1234 5678 901234 56, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.22.231.001.008.0062.0, terletak di: -

- Propinsi : Jawa Tengah; -----
- Kabupaten : Boyolali; -----
- Kecamatan : Boyolali; -----
- Desa/ Kelurahan : Pringapus; -----
- Jalan : KH. Sholeh; -----
- Penggunaan : Pemukiman; -----
- Hibah ini meliputi pula: -----
 - Segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, yang menurut sifat, guna dan peruntukannya atau menurut ketentuan Undang-Undang dapat dianggap sebagai barang tetap. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Hibah". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa hibah ini dilakukan dengan syarat-syarat berikut: -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek hibah yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek hibah tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Obyek hibah tersebut diterima oleh Pihak Kedua menurut keadaannya sebagaimana didapatinya pada hari ini dan

Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau tidak tampak. -----

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek hibah dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh intansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi da segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh PIHAK KEDUA. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : ---

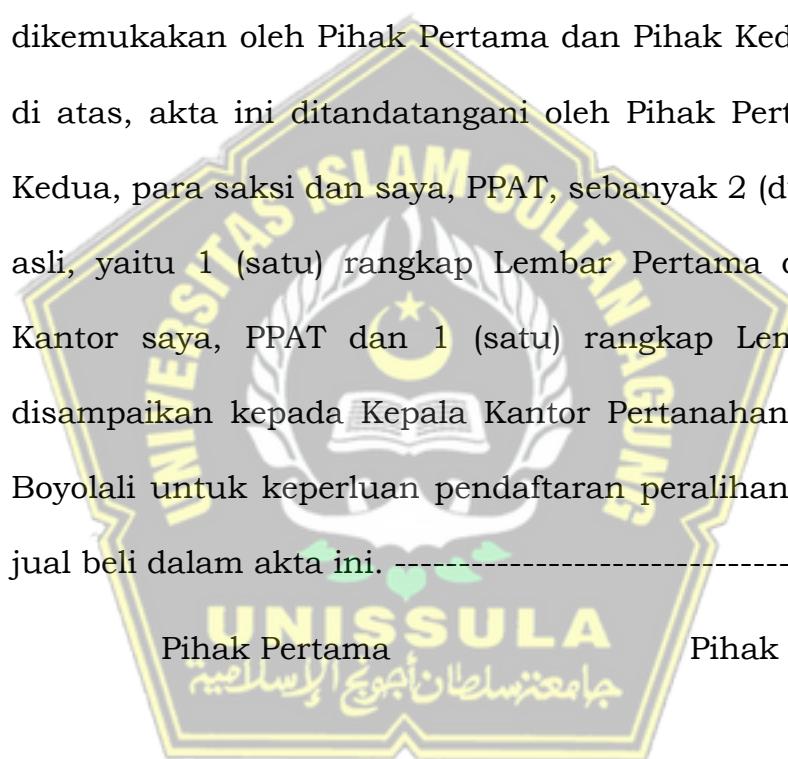
1. Nyonya NUNUNG DIYAH WIDAYANTI, lahir di Kabupaten Boyolali, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Boyolali, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Boyolali, Kecamatan Boyolali, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

- Untuk sementara berada di Kabupaten Boyolali. -----

2. Nyonya SITI CHANIFAH, lahir di Kabupaten Boyolali, pada tanggal 08 Juni 1993, Warga Negara Indonesia, Pegawai

Notaris, bertempat tinggal di Sitalang, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Karanggeneng Kecamatan Boyolali, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322184806930003. -----

-sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----



Pihak Pertama

Pihak Kedua

SETYOWATI NINGRUM

DIAN PERMATASARI

Saksi

Saksi

NUNUNG DIYAH WIDAYANTI

SITI CHANIFAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

TRI LESTARI, S.H., M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali telah menunjukkan efektivitas yang meningkat seiring dengan adanya berbagai kebijakan dan program pemerintah. Peningkatan jumlah sertifikat tanah yang diterbitkan, penyederhanaan prosedur administratif, serta pemanfaatan teknologi dalam digitalisasi pendaftaran tanah menjadi indikator utama keberhasilan proses ini. Selain itu, meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya legalisasi tanah turut mendukung kelancaran pendaftaran peralihan hak. Dengan adanya sistem yang semakin terstruktur dan modern, pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat dapat berjalan dengan lebih tertib dan efisien. Proses ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, memperjelas status kepemilikan, serta mempermudah berbagai transaksi pertanahan, sehingga mendukung pembangunan dan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Boyolali.

2. Kendala serta solusi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Kabupaten Boyolali berkaitan dengan aspek regulasi, administrasi, serta pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas kepemilikan tanah. Namun, berbagai solusi telah diupayakan guna mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Pemerintah dan lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terus melakukan penyederhanaan prosedur, sosialisasi kepada masyarakat, serta pemanfaatan teknologi dalam administrasi pertanahan. Selain itu, peningkatan koordinasi antara pemerintah daerah, tokoh adat, serta masyarakat menjadi langkah strategis dalam mempercepat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat. Dengan adanya berbagai upaya tersebut, diharapkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat di Kabupaten Boyolali dapat semakin optimal. Kepastian hukum bagi masyarakat dapat terjamin, sehingga pemanfaatan tanah dapat lebih maksimal tanpa adanya potensi sengketa di kemudian hari.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Kepada Pemerintah perlu menyederhanakan prosedur, meningkatkan transparansi, serta mengoptimalkan teknologi dalam pendaftaran tanah bekas milik adat. Sosialisasi juga harus diperkuat agar masyarakat memahami pentingnya sertifikasi tanah.

2. Kepada masyarakat diharapkan proaktif dalam mendaftarkan tanahnya dan melengkapi dokumen yang diperlukan. Sinergi antara pemerintah dan masyarakat sangat penting agar proses pendaftaran berjalan lancar, memberikan kepastian hukum, dan meningkatkan pemanfaatan tanah secara optimal di Kabupaten Boyolali



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

- Al-Qur'an Surah *Al-A'raf*
- Al-Qur'an Surah *At-thaha*
- Al-Qur'an Surah *Al-Anbiya*
- Al-Qur'an Surah *Hud*

B. Buku

- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.
- Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Alwi Hasan, dkk. 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka. Jakarta.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Boyolali, 2023, *Statistik Pertanian dan Peternakan Kabupaten Boyolali 2022*, BPS Boyolali.
- Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Jakarta.,
- Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta.
- HB Sutopo , 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta.

Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya.

John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta.

Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Nasution, 1983, *Sosiologi pendidikan*, Bumi aksara, Jakarta.

Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.

Pemerintah Kabupaten Boyolali, 2022, *Profil Daerah Kabupaten Boyolali*, Dinas Komunikasi dan Informatika, Boyolali.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.

R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.

Romli Atmasasmita., 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.

Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.

Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, RajaGrafndo Persada, Jakarta.

Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti , Bandung.

Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung.

Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung.

Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 2007, *Kelemahan-Kelemahan yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sudargo Gautama, 1983, *Hukum Agraria di Indonesia*, Alumni, Bandung.

Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung.

Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

Tim Lindsey, 2008, *Indonesian Law and Society*, The Federation Press, Sydney.

Ulum. Ihyaul , 2004, *Akuntansi Sektor Publik*, UMM Press, Malang.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Jurnal dan Penelitian

Anis Ayu Rahmawati, Achmad Sulchan, Kebijakan Untuk Memperlancar Pemberkasan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 4, December 2018.

Arif Rahman, Muammar, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, November 2021.

Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3 September 2017.

Kuswanto, Akhmad Khisni, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang

Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/Atr Kabupaten Kudus, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1, Maret 2017.

Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019.

Muhammad Ilham Arisaputra, dkk., Akuntabilitas Administrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertifikat, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 29, Nomor 2, Juni 2017.

Musta'in, Sukarmi, Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris Dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017.

Ni Made Rian Ayu Sumardani1, I Nyoman Bagiastra, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik . Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 02 Agustus 2021.

Nopika Sari, Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja Ppat Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/Ppat Di Kota Medan), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara Tahun 2018.

Nurlaeli Azizah, 2024, Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya, *Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, Vol. 13 Issue. 1.

Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi di Kabupaten Boyolali, Prosiding, *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 4*, Oktober 2020.

Putri, C. A., Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Tahun 2018.

Rakhmansyah, Ana, dan Budi, 2021Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan di masa Pendemi Covid-19, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1.

Rio Prasetyo, Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 6 Nomor 1, April 2022.

Simbolon, Desi Handayani., & Isnaini. 2017, Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Volume 4, Nomor 2.

Tendean, C., 2016, Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Hibah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, *Lex Privatum*, Volume 4, Nomor 7, hal.89.

Wulandari Siregar, 2024, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat, *NOTARIUS*, Volume 17 Nomor 2.

D. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

E. Internet

<https://boyolali.go.id/about>

<https://www.hukumonline.com/>