

**EKSISTENSI KEPALA DESA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 DI KABUPATEN SRAGEN**

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA MHS. : LIES SETYORINI, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 08912596  
BKU : HUKUM AGRARIA**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis, 5 Juli 2012**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2012**



**EKSISTENSI KEPALA DESA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 DI KABUPATEN SRAGEN**

**Oleh :**

Nama Mhs. : **LIES SETYORINI, S.H.**  
No. Pokok Mhs. : **08912596**  
BKU : **Hukum Agraria**

**Telah setuju oleh Dosen Pembimbing untuk Ujian Tesis**

Pembimbing 1

**Dr. H. Budi Untung, S.H., M.M.**

Yogyakarta, 20-7-2012.

Pembimbing 2

**Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.**

Yogyakarta, .....

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

**Dr. Nurmatul Huda, S.H., M.Hum.**



**EKSISTENSI KEPALA DESA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 DI KABUPATEN SRAGEN**

**Oleh :**

Nama Mhs. : **LIES SETYORINI, S.H.**  
No. Pokok Mhs. : **08912596**  
BKU : **Hukum Agraria**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis, 05 Juli 2012**

Pembimbing 1

**Dr. H. Budi Untung, S.H., M.M.**

Yogyakarta, 20-7-2012.

Pembimbing 2

**Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.**

Yogyakarta, .....

Anggota Penguji

**Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, .....

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum.**

## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Demi waktu, sesungguhnya manusia itu benar-benar berada dalam kerugian, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal sholeh dan saling nasehat-menasehati dalam menetapi kebenaran dan nasehat-menasehati dalam menetapi kesabaran.

(Al Qur'an Surah Al Ashr: 1-3)

Tesis ini saya persembahkan dengan tulus, ikhlas kepada: Bapak/Ibu orangtua, suami dan anak-anak yang selalu mendoakan Penulis.

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis dengan Judul:

### EKSISTENSI KEPALA DESA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN SRAGEN

Benar-benar karya dari Penulis, kecuali bagian-bagian tertentu yang telah diberikan keterangan pengutipan sebagaimana etika akademis yang berlaku. Jika terbukti bahwa karya ini bukan karya Penulis sendiri, maka Penulis siap untuk menerima sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, Juli 2012

METERAI  
TEMPEL  
PAJAK NEGARA  
7E856ABE088337316A  
ENAM RIBU RUPIAH  
6000 DJP  
LIES SETYORINI

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Alloh S.W.T., karena dengan rahmatNya dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Eksistensi Kepala Desa dalam Peralihan Hak atas Tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sragen”.

Tesis ini merupakan salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata II Ilmu Hukum guna memperoleh gelar Magister Hukum Program Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa tesis ini terwujud atas bantuan berbagai pihak. Karena itu penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Ibu Dr. Nikmatul Huda, SH, MH selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Progam Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta yang telah memperlancar penyelesaian tesis ini.
2. Bapak Dr. H. Budi Untung, SH, M.M, selaku Pembimbing I, yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan banyak masukan kepada Penulis sehingga tesis ini bisa terselesaikan.
3. Bapak Mashyud Ashari, S.H, M.Kn, selaku Pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan kepada Penulis dengan baik dan tulus dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Kedua orang tua yang telah membesarkan, mengasuh dan mendidik penulis dengan cinta dan kasih sayang yang tulus.

5. Suami dan anak-anakku: M Dudy Ismawanto, S.T., Digo, Disa, Dani, dan Devi, terima kasih telah merelakan sebagian waktunya.
6. Rekan-rekan staf dikantor: Desi, Inul, Neni, Dian, Nana, Erlin, Enny, dan Wati, terimakasih atas bantuannya.
7. Teman-teman seperjuangan: Reza, Ardi, dan Anne, terimakasih atas supportnya
8. Pihak-pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan di sini satu persatu, yang secara langsung maupun tidak langsung membantu kelancaran penyelesaian tesis ini.

Semoga bantuan, pengorbanan dan amal baik semuanya mendapat balasan yang berlimpah dari Alloh SWT. Penulis berharap agar tesis ini berguna untuk memperkaya khasanah pengetahuan khususnya mengenai Peralihan Hak atas Tanah dan bagi Hukum Agraria pada umumnya.

Yogyakarta, Juli 2012

Penulis,

**LIES SETYORINI**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL/GAMBAR.....	x
ABSTRAK .....	xi
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat/Kegunaan Penelitian .....	10
E. Metode Penelitian .....	10
1. Metode Pendekatan.....	11
2. Spesifikasi Penelitian .....	11
3. Sumber Data .....	11
4. Populasi dan Sampel .....	12
5. Analisis Data .....	16
F. Sistematika Penulisan Tesis .....	17



BAB II	TINJAUAN UMUM TENTANG KEPALA DESA .....	19
BAB III	TINJAUAN UMUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH .....	28
	A. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	28
	B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	48
BAB IV.	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	63
	A. Keadaan Daerah Penelitian.....	63
	B. Eksistensi Kepala Desa dalam Pelaksanaan Peralihan Hak atas tanah.....	67
	C. Hambatan-hambatan yang sering muncul dalam Pelaksanakan Peralihan Hak atas Tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	84
BAB V.	PENUTUP .....	92
	A. Kesimpulan .....	92
	B. Saran .....	93
DAFTAR PUSTAKA	.....	xii
LAMPIRAN	.....	xiii

## DAFTAR TABEL/GRAFIK/GAMBAR

	Halaman
- GAMBAR PETA KABUPATEN SRAGEN.....	65
- TABEL DATA KEPADATAN PENDUDUK TAHUN 2011.....	67

## ABSTRAK

**JUDUL : EKSISTENSI KEPALA DESA DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR: 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN SRAGEN**

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mendeskripsikan Eksistensi Kepala Desa dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sragen; (2) mendeskripsikan faktor-faktor penghambat pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sragen;

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, bersifat deskriptif analitis. Peneliti bermaksud menggambarkan fenomena yang menjadi pokok permasalahan dan akan mengekspresikan berbagai aspek yang terkait sebagai upaya pengembangan hukum proses peralihan hak atas tanah, Eksistensi atau keberadaan Kepala Desa dalam hal tersebut khususnya di Kabupaten Sragen.

Teknik pengumpulan data disesuaikan dengan jenisnya, yakni: (1) data primer dikumpulkan melalui wawancara, dan (2) data sekunder dikumpulkan melalui studi pustaka.

Adapun pengolahan data digunakan metode triangulasi (*triangulation*), pengecekan sejawat, dan referensi yang memadai. Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menjelaskan masalah yang diteliti.

Penelitian ini dapat disimpulkan (1) Kepala Desa di Kabupaten Sragen merasa berhak menangani proses peralihan hak atas tanah seperti sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberlakukan dan beranggapan proses peralihan hak atas tanah merupakan salah satu sumber yang dapat digali sebagai pendapatan desa. (2) Hambatan dalam peralihan hak atas tanah kendala, yakni: (a) Rendahnya pemahaman masyarakat untuk mendaftarkan peralihan haknya (b) Ada anggapan bahwa untuk memproses peralihan hak atas tanah memerlukan biaya tinggi; (c) Ada anggapan bahwa Kepala Desa merasa berhak untuk menangani peralihan hak atas tanah (d) Pengetahuan Kepala Desa terhadap Peraturan Perundang-undangan dalam bidang Pertanahan sangat minim; (e) Masyarakat menganggap bahwa segala urusan dapat diserahkan kepada Kepala Desa termasuk dalam hal peralihan hak atas tanah; (f) Sikap arogansi aparat pemerintahan desa yang sering menghambat masyarakat dalam memproses peralihan hak atas tanah. Berdasarkan kesimpulan di atas, disarankan: (1) Kepala Desa diharapkan tetap konsisten melaksanakan tugas sesuai dengan tugas, wewenang dan kewajibannya, seperti diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku; (2) Perlu adanya sosialisasi secara periodik bagi warga masyarakat dan kepala Desa dari pihak Badan Pertanahan Nasional; (3) Upaya-upaya lain yang mampu menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk memproses peralihan hak atas tanah sesuai dengan amanat peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga mampu terjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanahnya; (4) Perlu dibentuk adanya Forum komunikasi oleh BPN, bersinergi dengan pihak-pihak terkait (PPAT, PPAT Sementara, Camat dan Kepala Desa, dan perwakilan warga masyarakat); (5) perlu upaya mengoptimalkan hasil pelaksanaan kegiatan pertanahan yang berhubungan dengan eksistensi Kepala Desa memerlukan strategi terpadu peningkatan kerjasama antar instansi.

**Kata Kunci : Kepala Desa, Peralihan hak atas tanah, Pendaftaran Tanah**

## **BABI**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peran amat penting karena tanah diperlukan bagi manusia untuk berbagai macam kepentingan kehidupan seperti untuk tempat tinggal, bertani, berusaha dan lain sebagainya. Disamping itu, tanah juga mendukung berbagai vegetasi alam terutama hutan, yang hasilnya sangat berguna bagi manusia dan hewan. Kemudian selain itu tanah juga mengandung bahan tambang yang berupa mineral, minyak bumi dan sebagainya yang semuanya itu dibutuhkan manusia. Kebijakan pembangunan bidang pertanahan di Indonesia pada intinya bersumber pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “ Bumi, Air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Hukum Agraria yang ada setelah lahirnya UUPA disebut Hukum Agraria Baru. Kelemahan dari Hukum Agraria lama bersifat dualistis artinya pada saat yang sama berlaku dua sistem hukum yang berbeda, sehingga

terdapat tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Barat yang dapat dikatakan hampir semuanya belum memiliki sertifikat tanah. Oleh sebab itu setelah UUPA lahir salah satu tujuan yang hendak dicapai adalah menuju kepastian hukum hak atas tanah dengan cara diselenggarakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.<sup>1</sup>

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 dan 38 UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1962 tentang Pendaftaran Tanah, dalam perkembangan selanjutnya pada tanggal 8 Juli 1997 dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>2</sup>

Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya (secara sistematis) di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sedangkan Pasal 23, pasal 32, dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan wajib mendaftarkan hak atas tanahnya apabila terjadi peralihan, hapusnya dan pembebanannya sebagai tugas pemeliharaan terhadap data yuridis maupun data fisik sertifikat tanah.<sup>3</sup>

Kewajiban mendaftarkan tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal-pasal tersebut dalam pelaksanaannya mengalami hambatan karena pemegang hak enggan mendaftarkan hak atas tanahnya dengan mengemukakan berbagai alasan dan sampai dengan saat ini belum dikenakan tindakan sanksi bagi para

---

<sup>1</sup> Herry Iswanto, "Peran Kepala Desa dalam Menunjang Tercapainya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di bagian Hukum Kabupaten Daerah Tingkat II Purworejo", *Mimbar Hukum*, Volume XXV, no.1, Juni 2007, hlm. 67

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> Ali Ahmad Chomzah, "Hukum Pertanahan", Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.125

pelanggarnya. Mereka baru tergerak hatinya untuk mendaftarkan hak atas tanahnya bila merasa ada kepentingan atau ada manfaat secara ekonomis.

Ketentuan itu ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum berkenaan dengan hak atas tanah yang menghendaki adanya kepastian mengenai:

1. Hak atas tanah; apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.
2. Siapa yang mempunyai tanahnya; hal ini penting sekali karena perbuatan hukum berkenaan dengan tanah tersebut hanyalah sah jika dilakukan oleh pemegang haknya.
3. Tanah yang dimiliki letak, luas, batas-batasnya, hal ini sangat penting untuk pencegahan sengketa.
4. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut, supaya lebih mudah mengetahui wewenang-wewenang apa saja, serta kewajibannya pemegang hak atas tanah.<sup>4</sup>

Salah satu sebab adanya kasus-kasus tanah pada umumnya terjadi karena masyarakat kurang mengetahui dan memahami peraturan-peraturan yang berlaku. Bertitik tolak dari permasalahan-permasalahan yang timbul dibidang pertanahan, maka dapat dinyatakan bahwa permasalahan tanah cukup rumit dan sering kali menimbulkan sengketa. Untuk mengatasi persoalan tersebut, kiranya permasalahan-permasalahan yang merupakan titik awal dari adanya sengketa adalah menyangkut status tanah. Dalam hal

---

<sup>4</sup> Bachtiar Efendie, "Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah", Bandung, Alumni, 1993, hlm.80

ini tanah menyangkut keabsahan status dan tanda batas atas tanah yang dimiliki /dikuasai/dipunyai seseorang. Oleh karena itu hubungan hukum antara seseorang dengan tanah dapat dimungkinkan beberapa hal, misalnya karena jual beli, hibah, warisan, dan sebagainya.

Pemindahan atau peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi, pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi melalui suatu perbuatan hukum yang meliputi jual beli, hibah, tukar-menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama/warisan, dan pemasukan harta/ pokok ke dalam perseroan terbatas (PT).

Beralihnya hak atas tanah karena dialihkan, pemindahan hak tersebut harus dibuktikan dengan akta yang akan dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Tujuan dari pendaftaran itu sendiri adalah untuk menjamin kepastian hukum baik objek maupun subjek dari peralihan hak tersebut. Oleh karenanya maka setiap peralihan hak atau perbuatan yang bermaksud mengalihkan hak selain wajib didaftarkan, maka aktanya juga harus dibuat oleh Pejabat yang ditunjuk. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 menentukan bahwa: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan

hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang dibentuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut: Pejabat) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria".<sup>5</sup> Pejabat yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi dalam peralihan hak atas tanah, baik yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 maupun Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, keduanya menyatakan bahwa PPAT juga berperan dalam membuat akta yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Pada dasarnya setiap hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya. Perbuatan peralihan tersebut antara lain dapat karena jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, serta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli, turun waris dan Pembagian Hak Bersama merupakan hal yang biasa terjadi dalam kehidupan masyarakat. Berdasarkan uraian tersebut diatas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku peralihan hak atas tanah yang sah adalah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di wilayah Kabupaten/Kota setempat.

---

<sup>5</sup> Effendi Perangin, S.H, 1991, "*Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*", Jakarta : CV. Rajawali, hlm 1.



Kepala Desa sebagai bagian dari Aparat Pemerintah pada tingkatan yang paling bawah memiliki peran yang penting dalam ikut menunjang tercapainya kepastian hukum hak atas tanah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Kepala Desa mempunyai tugas-tugas strategis yang membantu pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu<sup>6</sup>:

- a. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu pembantu pelaksanaan pendaftaran tanah. (diatur Pasal 8 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- b. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak. (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- c. Untuk daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan kantor pertanahan, surat keterangan kepala kantor Pendaftaran Tanah dapat diganti oleh surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- d. Di dalam pendaftaran tanah karena pewarisan, Kepala Desa berhak membuat surat keterangan yang membenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

---

<sup>6</sup> Herry Iswanto, Op.Cit.hlm.68

- e. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil BPN dapat menunjuk Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara/PPATS (Pasal 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Kepala Desa mempunyai peranan dan kedudukan yang penting dalam Pemerintahan Desa. Ia merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di desa. Seorang kepala Desa merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di wilayahnya. Disamping menjalankan urusan pemerintahan, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan bidang kemasyarakatan, membina ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong masyarakat. Tugas dan kewajiban seorang kepala desa mempunyai lingkup yang cukup luas, sehingga masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan kepada Kepala Desa termasuk melakukan termasuk untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Sebelum UUPA diberlakukan transaksi atau proses peralihan hak atas tanah cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa dan hal tersebut dianggap sah, karena pada waktu itu tanggung jawab Kepala desa meliputi urusan pemerintahan, pembangunan, bidang kemasyarakatan termasuk menangani masalah pertanahan. Setelah berlaku UUPA,

kewenangan Kepala Desa dibatasi hanya meliputi 5 (lima) hal tersebut khusus dalam urusan tanah, seperti yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Di Kabupaten Sragen masih banyak yang mempercayakan proses peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan Kepala Desa, baik untuk tanah yang belum bersertifikat (masih Letter C/D) maupun yang sudah bersertifikat. Oleh Kepala desa kemudian dibuatkan surat perjanjian atau sering dikenal dengan istilah “Ugeran” desa sebagai bukti telah ada peralihan hak dari subyek yang satu kepada subyek yang lain. Prosedur atau mekanisme yang dilakukan oleh Kepala Desa dilakukan dengan cara yang sangat sederhana yaitu dibuatkannya perjanjian jual beli di atas kertas segel atau bermeterai cukup, disaksikan oleh para ahli waris pemilik tanah, tokoh masyarakat dan diketahui oleh kepala desa. Dalam prakteknya proses peralihan hak atas tanah tersebut tidak diproses lebih lanjut ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini terjadi karena ketidaktahuan masyarakat desa di wilayah Kabupaten Sragen bahwa peralihan Hak atas tanah harus diikuti dengan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan Sertifikat Tanah sebagai alat bukti yang sempurna.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Eksistensi Kepala Desa menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut dalam proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sragen dalam konteks menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat atas peralihan hak atas tanah yang dilakukan, sehingga dalam tesis ini akan dibahas tentang "EKSISTENSI KEPALA DESA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN SRAGEN".

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang akan diteliti adalah:

1. Bagaimana Eksistensi Kepala Desa dalam Peralihan Hak atas tanah di Kabupaten Sragen setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
2. Hambatan-hambatan apa sajakah yang sering muncul dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah oleh masyarakat di Kabupaten Sragen?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui Eksistensi Kepala Desa dalam Peralihan Hak atas tanah di Kabupaten Sragen setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang sering muncul dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah

### **D. Manfaat/Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan digunakan sebagai bahan masukan pengembangan Ilmu Pengetahuan dalam bidang Hukum Agraria mengenai Eksistensi Kepala Desa dalam Peralihan Hak atas tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang berguna bagi berbagai pihak terkait berkenaan dengan proses peralihan hak atas tanah.

### **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian menggabungkan metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan

empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.

### 1. Metode pendekatan

Penelitian ini merupakan pendekatan yuridis-empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan peralihan hak atas tanah dan peraturan tentang kewenangan kepala desa. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan peranan kepala desa dalam peralihan hak atas tanah. Hal tersebut kemudian dibahas dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.

### 3. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain;

- a. Data Primer, berupa data yang langsung didapat dalam penelitian di lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*depth interview*)
  - b. Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer, yaitu berupa:
    - 1) Bahan hukum Primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pertanahan.
    - 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer, yaitu:
      - Buku-buku ilmiah
      - Makalah-makalah
      - Hasil-hasil penelitian
4. Populasi dan sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dalam proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sragen. Mengingat banyaknya jumlah populasi dalam penelitian ini maka tidak semua populasi akan diteliti secara keseluruhan. Untuk itu akan diambil sampel dari populasi secara *purposive sampling*.

### 1) Sampel

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain: didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.<sup>7</sup> Dalam penelitian ini yang ditetapkan sebagai sampel penelitian yaitu:

- a) Kecamatan Gemolong
- b) Kecamatan Kalijambe
- c) Kecamatan Sumberlawang
- d) Kecamatan Plupuh

(Alasan pemilihan wilayah kecamatan (area) sampel tersebut di atas yaitu bahwa wilayah-wilayah tersebut merupakan daerah pinggiran yang jauh dari pusat kota pemerintahan daerah Kabupaten Sragen sehingga dimungkinkan kurangnya sosialisasi

---

<sup>7</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm.196



tentang adanya suatu peraturan perundang-undangan khususnya di bidang peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah kepada masyarakat setempat)

Sedangkan responden dalam penelitian ini adalah:

a) 8 orang Kepala Desa, dengan pertanyaan sebagai berikut:

- Dalam rangka peralihan hak atas tanah (jual beli dan hibah) khususnya di kabupaten sragen apa sajakah yang menjadi kewenangan kepala desa?
- Diatur dimanakah kewenangan kepala desa tersebut?
- Bagaimana peran kepala desa dalam peralihan hak tersebut?
- Apakah saat ini masih banyak warga masyarakat yang datang kepada Anda dalam rangka peralihan hak atas tanah?
- Apabila ada warga masyarakat yang datang kepada Kepala Desa untuk memeralihkan hak atas tanah apa yang akan Anda lakukan?

b) 20 orang warga masyarakat dari 4 (empat) kecamatan tersebut, dengan pertanyaan yang akan diajukan sebagai berikut:

- Apakah pernah meminta bantuan Kepala Desa dalam rangka memproses peralihan hak atas tanah?
  - Bagaimana prosedurnya apabila Anda meminta bantuan Kepala Desa dalam memproses peralihan hak atas tanah?
  - Apakah ada biaya-biaya tertentu yang dipungut oleh Kepala Desa apabila Anda meminta bantuan Kepala Desa dalam memproses peralihan hak atas tanah?
  - Apakah menurut pendapat Anda, saat ini perlu memproses peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa?
  - Apa manfaat yang diperoleh bila Anda memproses peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa?
- c) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, adapun uraian pertanyaan yang akan diajukan adalah sebagai berikut:
- Bagaimana komentar Bapak Kepala Kantor Pertanahan mengenai adanya warga masyarakat yang memproses peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa?

- Bagaimana seharusnya Kepala Desa mensikapi apabila ada warga masyarakat yang datang dalam rangka proses peralihan hak atas tanah??
- Setujukah Bapak dengan adanya pungutan uang pologoro dan ugeran desa dalam setiap peralihan hak atas tanah yang dipungut oleh Kepala Desa?
- Bagaimana cara memberikan kesadaran hukum bagi warga masyarakat mengenai keberadaan kepala desa dalam peralihan hak atas tanah setelah berlakunya PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah?
- Bagaimana cara memberikan kesadaran hukum bagi warga masyarakat mengenai keberadaan kepala desa dalam peralihan hak atas tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah?

## 5. Analisis Data

Dalam penelitian ini analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Dari data yang dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya serta dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah:

- 1) Reduksi Data, yaitu data yang diperoleh dilapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- 2) Mengambil kesimpulan dan verifikasi, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

## **F. SISTEMATIKA PENULISAN**

Tesis ini akan dibagi dalam 5 (lima) Bab. Pembagian tesis ke dalam bab dan sub bab adalah agar memudahkan dalam menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I : Bab pendahuluan berisikan antara lain, latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Bab ini akan disajikan landasan teori tentang Tinjauan Umum tentang Kepala Desa.

Bab III: Bab ini akan disajikan landasan teori tentang Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak atas Tanah, dan Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

**Bab IV:** Pembahasan dan analisis dalam bab ini akan diuraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

**Bab IV:** Penutup, yang memuat kesimpulan serta saran dari hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG KEPALA DESA**

Keberadaan desa telah dikenal lama dalam tatanan pemerintahan di Indonesia bahkan jauh sebelum Indonesia merdeka. Masyarakat di Indonesia secara tradisional dan turun temurun hidup dalam suatu kelompok masyarakat yang disebut dengan desa.

Dalam perkembangannya desa kemudian tetap dikenal dalam tata pemerintahan di Indonesia sebagai tingkat pemerintahan yang paling bawah dan merupakan ujung tombak pemerintahan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Sri Sudaryatmi, dkk, “desa” adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat-istiadat setempat yang diakui dalam sistem Pemerintahan Nasional dan berada di daerah Kabupaten.<sup>8</sup>

Menurut Bintarto R, pengertian desa adalah sebagai berikut :  
Pengertian desa adalah suatu perwujudan geografi yang ditimbulkan oleh unsur sosial, politis, dan kultural yang terdapat disitu dalam hubungan dan pengaruh timbal balik dengan daerah-daerah lain.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Sri Sudaryatmi, et.al., “*Beberapa Aspek Hukum Adat*”, (Semarang: Badan Penerbit Undip: 2000), hlm. 22

<sup>9</sup>Bintarto R, “*Buku Penuntun Geografi Sosial*”, (Yogyakarta, UP. Spring: 1969), hlm. 95.

Pengertian Pemerintahan Desa sendiri, menurut Momon Soetisna Sendjaja dan Sjachran Basan, yaitu : “Pemerintahan Desa adalah kegiatan dalam rangka menyelenggarakan pemerintahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Desa.”<sup>10</sup> Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa disebutkan bahwa: Pasal 1 angka 5 Desa atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>11</sup>

Pasal 1 angka 6 Pemerintahan Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pasal 1 angka 7: Pemerintah Desa atau yang disebut dengan nama lain adalah Kepala Desa dan Perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa. Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwa Kepala Desa mempunyai peran dan juga kedudukan yang sangat penting dalam Pemerintahan Desa. Ia

---

<sup>10</sup> Momon Soetisna Sendjaja dan Sjachran Basan, “*Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah dan Pemerintahan Desa*”, (Bandung, Alumni: 1983), hlm. 90.

<sup>11</sup><http://www.id.wikimedia.org/wiki/desa>, diakses tanggal 16 Maret 2012

merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urus pemerintahan yang ada di desa.

Kepala Desa merupakan pimpinan penyelenggaraan pemerintahan desa dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di dalam wilayahnya berdasarkan kebijakan yang telah ditetapkan bersama Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Kepala Desa juga memiliki wewenang menetapkan Peraturan Desa yang telah mendapat persetujuan bersama BPD.<sup>12</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa, Pasal 14 mengatur tentang Tugas, Wewenang, dan Kewajiban Kepala Desa. Tugas Kepala Desa adalah menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan. Sedangkan dalam ayat (2) Pasal 14 ditegaskan bahwa Kepala Desa mempunyai wewenang:

- a. Memimpin penyelenggaraan pemerintahan desa berdasarkan kebijakan yang ditetapkan bersama BPD.
- b. Mengajukan rancangan peraturan desa.
- c. Menetapkan peraturan desa yang telah mendapat persetujuan bersama BPD.
- d. Menyusun dan mengajukan rancangan peraturan desa mengenai APB Desa untuk dibahas dan ditetapkan bersama BPD.

---

<sup>12</sup> <http://www.id.wikimedia.org/wiki/desa>, diakses tanggal 16 Maret 2012



- e. Membina kehidupan masyarakat desa.
- f. Membina perekonomian desa.
- g. Mengkoordinasikan pembangunan desa secara partisipatif..
- h. Mewakili desanya di dalam dan di luar pengadilan dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan
- i. Melaksanakan wewenang lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugas dan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban:

- 1) Memegang teguh dan mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta mempertahankan dan memelihara keutuhan Negara kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Meningkatkan kesejahteraan rakyat.
- 3) Memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat;
- 4) Melaksanakan kehidupan demokrasi.
- 5) Melaksanakan prinsip tata pemerintahan desa yang bersih dan bebas dari Kolusi, Korupsi dan Nepotisme.
- 6) Menjalin hubungan kerja dengan seluruh mitra kerja pemerintahan desa.
- 7) Mentaati dan menegakkan seluruh peraturan perundang-undangan.

- 8) Menyelenggarakan administrasi pemerintahan desa yang baik.
- 9) Melaksanakan dan mempertanggungjawabkan pengelolaan keuangan desa.
- 10) Melaksanakan urusan yang menjadi kewenangan desa.
- 11) Mendamaikan perselisihan masyarakat di desa.
- 12) Mengembangkan pendapatan masyarakat dan desa.
- 13) Membina, mengayomo dan melestarikan nilai-nilai sosial, budaya dan adat istiadat.
- 14) Memberdayakan masyarakat dan kelembagaan di desa.
- 15) Mengembangkan potensi sumber daya alam dan melestarikan lingkungan hidup. (Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 2005)<sup>13</sup>

Di samping menjalankan urusan pemerintahan dan pembangunan, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan di bidang kemasyarakatan membina ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong masyarakat. Dengan berbagai kenyataan seperti di atas maka dapat dikatakan bahwa tugas dan kewajiban seorang Kepala Desa amatlah berat. Mengingat tugasnya yang berat tersebut maka dalam menjalankan tugas dan kewajibannya terutama dalam hal menjalankan serta meningkatkan pembangunan bagi masyarakatnya ia perlu dibantu oleh perangkat desa yang lain di samping perlu baginya untuk mengadakan kerjasama dan koordinasi

---

<sup>13</sup> <http://hukumonline//peraturan.pemerintah.tahun.2005.desa>, diakses 25 Juni 2012

dengan aparat pemerintah yang ada di atasnya maupun dengan aparat lain yang terkait.

Ada beberapa larangan yang tidak boleh dilakukan Kepala Desa, yaitu:

- a. Menjadi pengurus partai politik.
- b. Merangkap jabatan sebagai Ketua dan/atau Anggota BPD dan lembaga kemasyarakatan di desa bersangkutan.
- c. Merangkap jabatan sebagai anggota DPRD.
- d. Terlibat dalam kampanye pemilihan umum, pemilihan presiden, dan pemilihan kepala daerah.
- e. Merugikan kepentingan umum, meresahkan sekelompok masyarakat, dan mendiskriminasi warga atau golongan masyarakat lain.
- f. Melakukan kolusi, korupsi dan nepotisme, menerima uang, barang dan/atau jasa dari pihak lain yang dapat mempengaruhi keputusan atau tindakan yang akan dilakukannya.
- g. Menyalahgunakan wewenang dan
- h. Melanggar sumpah/janji jabatan. (pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 2005)<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> <http://hukumonline//peraturan.pemerintah.tahun.2005.desa>, diakses 25 Juni 2012

Kepala Desa adalah pemimpin dalam pemerintahan desa maka seorang Kepala Desa harus mempunyai jiwa pemimpin, mampu dan mau bekerja sama dengan para perangkat desa. Penyelenggaraan urusan pemerintahan desa yang menjadi kewenangan desa didanai dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa), bantuan pemerintah dan bantuan pemerintah daerah. Penyelenggaraan urusan pemerintah daerah yang diseenggarakan oleh pemerintah desa didanai dari APBD. Sumber pendapatan desa terdiri atas:

- Pendapatan Asli Desa, antara lain terdiri dari hasil usaha desa, hasil kekayaan desa (tanah kas desa, pasar desa, bangunan desa) hasil swadaya dan gotong royong.
- Bagi hasil pajak daerah kabupaten/kota
- Bagian dari dana perimbangan keuangan Pusat dan Daerah
- Bantuan keuangan dari Pemerintah, pemerintah propinsi dan pemerintah kabupaten/kota dalam rangka pelaksanaan urusan pemerintahan.
- Hibah dan sumbangan dari pihak ketiga yang tidak mengikat.
- Pinjaman Desa.<sup>15</sup>

Kepala Desa sebagai bagian dari Aparat Pemerintah pada tingkatan yang paling bawah memiliki peran yang penting dalam ikut menunjang tercapainya kepastian hukum hak atas tanah. Sebagaimana diatur dalam

---

<sup>15</sup> <http://www.id.wikimedia.org/wiki/desa>, diakses tanggal 16 Maret 2012

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Kepala Desa mempunyai tugas-tugas strategis yang membantu pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu<sup>16</sup>:

- a. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu pembantu pelaksanaan pendaftaran tanah. (diatur Pasal 8 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- b. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak. (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- c. Untuk daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan kantor pertanahan, surat keterangan kepala kantor Pendaftaran Tanah dapat diganti oleh surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- d. Di dalam pendaftaran tanah karena pewarisan, Kepala Desa berhak membuat surat keterangan yang membenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- e. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil BPN dapat menunjuk Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara/PPATS (Pasal 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

---

<sup>16</sup> Herry Iswanto, *Loc. Cit*

Kepala Desa mempunyai peranan dan kedudukan yang penting dalam Pemerintahan Desa. Ia merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di desa. Seorang kepala Desa merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di wilayahnya. Disamping menjalankan urusan pemerintahan, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan bidang kemasyarakatan, membina ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong masyarakat. Tugas dan kewajiban seorang kepala desa mempunyai lingkup yang cukup luas, sehingga masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan kepada Kepala Desa termasuk melakukan termasuk untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Sebelum UUPA diberlakukan memang transaksi atau proses peralihan hak atas tanah cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa dan hal tersebut dianggap sah, karena pada waktu itu tanggung jawab Kepala desa meliputi urusan pemerintahan, pembangunan, bidang kemasyarakatan termasuk menangani masalah pertanahan. Setelah berlaku UUPA, kewenangan Kepala Desa dibatasi hanya meliputi 5 (lima) hal tersebut khusus dalam urusan tanah, seperti yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

### **BAB III**

## **TINJAUAN UMUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH**

### **A. Tinjauan tentang Peralihan Hak atas tanah**

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.<sup>17</sup> Yang dimaksud dengan “Peralihan Hak” karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>18</sup>

Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara;

#### **a. Jual Beli**

Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Per) menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>17</sup> Harsono, Boedi, Op.Cit, hlm 333

<sup>18</sup> Perangin, Op.Cit., hlm 6

Pengertian jual beli yang bersifat umum dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli disini terjadi dalam kehidupan sehari-hari dimana jual beli tadi terjadi dari tangan ketangan, yaitu jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi tidak perlu terjadi di hadapan pejabat, cukup dilakukan dengan lisan. Hal ini tentunya tidak termasuk di dalam jual beli, benda-benda tertentu terutama mengenai obyek benda-benda tidak bergerak yang pada umumnya memerlukan suatu akta jual beli yang resmi.

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun separuh dari harga yang telah ditentukan). Jual beli menurut hukum adat dilakukan dimuka kepala adat yang bertindak sebagai saksi dan menjamin jual beli sah.<sup>19</sup>

Menurut Van Dijk bahwa jual beli tanah menurut hukum adat adalah perpindahan tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang yang dibayar secara tunai atau kontan oleh pembeli dan pembeli memperoleh hak milik penuh atas tanah tersebut. Pembayaran secara tunai dan kontan ini dilakukan di hadapan Kepala Desa sebagai saksi atas sahnya transaksi jual beli tersebut.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Bachtiar Effendi, "*Kumpulan tulisan Hukum Tanah*", Alumni, Bandung, 1982, hlm.30

<sup>20</sup> Van Dijk, diterjemahkan oleh A. Soehadi, "*Pengantar Hukum Adat Indonesia*", Sumur, Bandung, 1979, hlm 66



Perjanjian dalam hukum adat tidak sama pengertiannya dengan perjanjian dalam Hukum Barat, atau hukum perjanjian menurut perundang-undangan sebagaimana terdapat dalam KUH Perdata. Perbedaan tersebut disebabkan latar belakang alam pikiran kebudayaan masyarakat yang melahirkan hukum itu berbeda. Sebagaimana dikatakan Von Savigny, "*Das Recht wird nicht gemacht, es ist und wird mit dem Volke*" (hukum itu bukan dibuat tetapi ia adalah bersama masyarakat).<sup>21</sup>

b. Pemasukan dalam Perusahaan (inbreng)

c. Tukar Menukar

Pasal 1541 KUH Perdata menyatakan bahwa tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

d. Hibah

Pasal 1666 KUH Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

e. Hibah Wasiat

---

<sup>21</sup> Von Savigny, FC., "*System des heutigen romischen Rechts*", Jilid 1, 1840, hlm 14, dikutip dari Hilman Hadikusuma, "*Hukum Perjanjian Adat*", Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1990, hlm 3

Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia.<sup>22</sup>

UUPA mengatur peralihan hak atas tanah yaitu dengan ketentuan<sup>23</sup>:

- Pasal 20 ayat (1) , Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- Pasal 28 ayat (3) , Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- Pasal 35 ayat (3) , Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- Pasal 43, berisi tentang:
  - (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada Pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
  - (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Lebih jauh untuk melaksanakan ketentuan UUPA mengenai peralihan hak atas tanah Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur tentang peralihan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

---

<sup>22</sup> K.Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, cet 5, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1985), hlm 35

<sup>23</sup> Urip Santoso, "*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*", (Jakarta: Kharisma Putra Utama: 2010), hlm.295-296

Menurut Urip Santoso, peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut<sup>24</sup>.

Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm 313

pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen<sup>25</sup>:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:
  - surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan
  - surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1) menetapkan bahwa: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, memasukan dalam perusahaan dan

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm.315

perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>26</sup> Untuk lebih jelasnya akan diuraikan beberapa peralihan hak yang sering terjadi dalam praktek, yaitu:

#### 1. Peralihan Hak melalui Jual Beli

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal itu dikuatkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 271/K/Sip/1956 dan Nomor 840/K/Sip/1871. Menurut Adrian Sutedi, Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat di lakukan jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakatdesa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.<sup>27</sup> Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang

---

<sup>26</sup> Parlindungan. AP, "Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997)", (Bandung: Mandar Maju: 1999), hlm 133

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, "Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya", (Jakarta:Sinar Grafika: 2010), hlm 76-77

bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut telah membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat dan para ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.<sup>28</sup>

Setelah semua persyaratan materiil (subyek dan obyek) terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta Jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuat dihadapan PPAT. Jual beli yang dibuat tidak dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem kongkret/kontan/nyata/riil. Meskipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai Peraturan pelaksanaan dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang

---

<sup>28</sup> Ibid, hlm 77

bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.<sup>29</sup>

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukan jual beli. Jual beli tersebut masih masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pendaftaran jual beli itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.<sup>30</sup>

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 123/K/Sip/1971, pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administratif belaka, artinya pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli. Menurut ketentuan UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap saat orang dianggap mengetahuinya.<sup>31</sup> Pendaftaran disini bukan merupakan syarat mutlak terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya di hadapan PPAT. Jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemilik nya

---

<sup>29</sup> Bachtiar Effendi, "Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah" (Bandung, Alumni: 1993), hlm 23

<sup>30</sup> Budi Harsono, Op.Cit., hlm 52

<sup>31</sup> Adrian Sutedi, Op.Cit., hlm 79

dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Agraria bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah, karena pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga atau umum.<sup>32</sup>

Memperkuat pembuktian maksudnya adalah memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran jual belinya maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.

Hak Milik tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh Kepala Kantor pendaftaran tanah selaku *overschrijvingsambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Per. Menurut Pasal 1 *overschrijvingsambtenaar*, pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian, dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.<sup>33</sup>

Jadi *registration of deeds*, adalah pendaftaran perbuatan hukum yang dilakukan yaitu penyerahan yuridis, misalnya menciptakan hak baru atas tanah, memberikan hipotek kepada kreditur, memindahkan hak atas tanah

---

<sup>32</sup> Bachtiar Efendi, Op.Cit., hlm 84

<sup>33</sup> Budi Harsono Op.Cit, 1997, hlm 12



kepada pihak lain. Terhadap perbuatan hukum tersebut dibuat aktanya oleh *overschrijvingsambtenaar*.<sup>34</sup>

Sistem *registration of deeds* juga dianut oleh sistem *Common law (Anglo Saxon)* yaitu peralihan hak pada saat penyerahan perbuatan hukum dari penjual kepada pembeli pada saat *closing*. Yang didaftar adalah perbuatan hukumnya dalam mengalihkan suatu hak. Pendaftaran tanah menurut sistem ini merupakan suatu unsur dalam peralihan hak dari penjual kepada pembeli.<sup>35</sup>

Di Indonesia, sistem *registration of deeds* pernah berlaku sebelum berlakunya UUPA, yakni pernah diatur dalam *overschrijvingsordonnantie* 1834. Dengan *registration of deeds* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah. Namun setelah berlakunya UUPA, dsistem pendaftaran tanah *registration of deeds* tidak diberlakukan lagi. Hal ini disebabkan akta pemindahan hak atas tanah tidak dibuat oleh notaris melainkan oleh *overschrijvingsambtenaar*. Setiap kali diadakan pemindahan hak, wajib dibuat akta sebagai buktinya. Dalam akta tersebut termuat semua data yuridis yang diperlukan sehubungan dengan hak atas tanah tersebut. Artinya, untuk memperoleh data yuridis yang lengkap harus dilakukan *title search* terhadap seluruh akta yang pernah di buat sehubungan dengan akta tersebut. Cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian.

Sistem pendaftaran tanah ini menyulitkan dan memerlukan waktu yang lama, manakala seseorang mencari keautentikan akta yang sah untuk

---

<sup>34</sup> Loc.Cit., Budi Harsono, hlm 52

<sup>35</sup> Maria Sumardjono, Op. Cit. Hlm 56

memperoleh hak milik atas tanah. Untuk keperluan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan suatu sistem pendaftaran tanah yang disebut *Registratiof of Title (Torrens System)*. Dalam sistem *registration of title* ini, setiap penciptaan hak baru, peralihan hak termasuk pembebanannya harus dapat dibuktikan dengan suatu akta. Akan tetapi, akta tersebut tidaklah didaftar, melainkan haknya yang dilahirkan dari akta tersebut yang didaftar. Dengan demikian, akta hanyalah dipergunakan sebagai sumber data untuk memperoleh kejelasan mengenai terjadinya suatu hak atau peralihan hak. Setiap orang yang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak atau perubahan pemegang hak yang dicatat dalam register yang disediakan untuk itu. Register tersebut dalam sistem yang dianut UUPA dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebut Buku Tanah.<sup>36</sup>

Demikian juga pendapat Maria Sumardjono, UUPA menganut sistem *registration of title* (pendaftaran hak). Dalam hal jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat, dimana jual beli bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan di hadapan PPAT. Namun demikian untuk mengikat pihak ketiga termasuk pemerintah, setelah dilakukan jual beli di hadapan PPAT, harus dilakukan pendaftaran terlebih dahulu. Sebagaimana telah diuraikan di atas, akta dibuat

---

<sup>36</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, *Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan I (Jakarta, Prenada Media: 2005), hlm 168-170

sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Oleh karena itu, harus dihindari, jangan sampai akta memuat rumusan – rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas. Oleh karena akta PPAT merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak, mengenai hal – hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Di samping itu, akta jual beli itu harus dibuat dengan menggunakan formulir yang ditentukan.<sup>37</sup>

Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara oleh Kepala BPN, dalam rangka melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Yang dimaksud daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Kepala Badan Pertanahan Nasional seperti tersebut dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Maria Sumardjono, Op. Cit. Hlm 56

<sup>38</sup> Penjelasan Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

## 2. Peralihan Hak melalui Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu berlangsung pada saat si pemberi masih hidup.<sup>39</sup>

Akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya. Selain itu, dalam pembuatan akta hibah, perlu diperhatikan obyek ayang akan dihibahkan, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 joncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa untuk obyek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh PPAT.<sup>40</sup>

## 3. Peralihan hak melalui Warisan

Perolehan hak milik atas tanah dapat terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Peralihan hak karena pewarisan telah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena

---

<sup>39</sup> Adrian Sutedi, Op.Cit.hlm 99

<sup>40</sup> Adrian Sutedi, Op.Cit.hlm 101

pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia, sejak saat itulah para ahli waris menjadi pemegang hak baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.<sup>41</sup>

- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen surat keterangan Kepala Desa/kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau surat keterangan Kepala Desa/Lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran tanah untuk pertama kali atas nama pewaris.<sup>42</sup>
- c. Jika penerima waris terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris seperti tersebut diatas.
- d. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian hak bersama atas

---

<sup>41</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>42</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

warisan yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan suatu surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh PPAT pendaftarannya dapat langsung dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten setempat.<sup>43</sup>

- e. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.<sup>44</sup>

Sesudah hak tersebut di daftar sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51, dimana pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut dituangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar pendaftaran haknya. Dalam pembagian tersebut, tidak harus semua

---

<sup>43</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>44</sup> Adrian Sutedi, Op.Cit.hlm 103

pemegang hak bersama memperoleh bagian. Sengketa tanah yang berkepanjangan seringkali terjadi dalam pewarisan.<sup>45</sup>

Berdasarkan uraian diatas, akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah dan merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. PPAT bertanggungjawab juga untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39). Serta Pasal 40 menyebutkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.<sup>46</sup>

Dalam proses peralihan Hak atas tanah juga ditentukan adanya pajak yaitu:

a. Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Dasar Hukum<sup>47</sup>:

- Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 juncto
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 juncto
- Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 juncto

---

<sup>45</sup> Adrian Sutedi, Op.Cit.hlm 104

<sup>46</sup> Parlindungan. AP, Op.Cit, hlm.137

<sup>47</sup> <http://www.pajakonline.com/engine/learning/php.view?>, diakses tanggal 8 Mei 2012

- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008

Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dikenakan PPh Final Pasal 4 ayat(2).

Ketentuan tarifnya adalah:

1. Wajib Pajak yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

$$\text{Tarif} = 5\% \times \text{Jumlah Bruto Nilai Pengalihan}$$

2. Wajib Pajak Orang Pribadi yang mengalihkan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang jumlah bruto nilai pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000; (enampuluh juta rupiah) namun penghasilan lainnya dalam 1 (satu) tahun melebihi PTKP.

$$\text{Tarif} = 5\% \times \text{Jumlah Bruto Nilai Pengalihan}$$

3. Pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

$$\text{Tarif} = 1\% \times \text{Jumlah Bruto Nilai Pengalihan}$$

Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah:



- 1) Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
- 2) orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah;
- 3) orang pribadi yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- 4) badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan; atau
- 5) pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan.<sup>48</sup>

**b. Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)**

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang biasa dikenal dengan BPHTB telah resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah (*local tax*).

---

<sup>48</sup> <http://www.pajakonline.com/engine/learning/php.view?>, diakses tanggal 8 Mei 2012

Pengalihan wewenang pemungutan atau *devolusi* BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat. Pelaksanaan pemungutan BPHTB sebelumnya dilakukan oleh Pemerintah Pusat namun demikian seluruh penerimaan pajaknya diberikan kembali ke Pemerintah Daerah melalui pola bagi hasil. Dengan pengalihan ini diharapkan BPHTB akan menjadi salah satu sumber PAD yang cukup potensial bagi daerah tertentu, dibandingkan dari keseluruhan penerimaan pajak-pajak daerah selama ini ada.<sup>49</sup> Besarnya tarif pajak BPHTB adalah 5 % (persen) dengan batas NPTKP (Nilai Pendapatan Tidak Kena Pajak) ditetapkan untuk masing-masing daerah dengan berdasarkan Keputusan Bupati/Kepala Daerah Tingkat II. Khusus untuk Kabupaten Sragen ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000; (enampuluh juta rupiah).

---

<sup>49</sup> Eddiwahyudi, "Mulai 1 Januari 2011 BPHTB Telah Resmi Menjadi Pajak Daerah," <http://www.kompas.com/ekonomi/bisnis/kompasiana>, diakses tanggal 08 Mei 2012

## B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* yaitu suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kemilikan atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capistrum* yang berarti register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrena*).<sup>50</sup>

Pengertian lain dari pendaftaran tanah (*Cadaster*) adalah berasal dari Rudolf Hemanses, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria mencoba merumuskan pengertian pendaftaran tanah. Menurut beliau pendaftaran tanah adalah pendaftaran tanah atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.<sup>51</sup>

Pengertian tersebut tidak jauh berbeda dengan pengertian yang dirumuskan oleh Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar Hukum Pertanahan di Indonesia yaitu Pasal 19 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Bunyi Pasal 19 ayat (1) adalah :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) meliputi :

---

<sup>50</sup> A.P Parlindungan, “Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA”, (Bandung : Alumni: 1985), hlm.2.

<sup>51</sup> Ali Achmad Ghomzah, “Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)” Jilid 2, (Jakarta, Prestasi Pustaka: 2004), hlm 1.

- a). Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah.
- 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.

Dengan demikian, maka pendaftaran tanah akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan, status dari haknya, serta beban-beban apa yang berada di atas tanah yang yang berhak atas tanah yang bersangkutan, status dari haknya, serta beban-beban apa yang berada di atas tanah yang bersangkutan) dan yang terakhir menghasilkan sertipikat (sebagai alat pembuktian yang kuat).

Peraturan Pemerintah yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) di atas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dengan Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah dinyatakan tidak berlaku lagi dan mulai tanggal 8 Juli 1997 diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi :

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya”<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Warta Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran*

Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya<sup>53</sup>.

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:<sup>54</sup>

a) Dilakukan secara terus-menerus

Terus-menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftar maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subjeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

---

*Tanah*, (Jakarta : LKBHN Antara, 2003), hlm A-2.

<sup>53</sup> Harsono, Boedi, “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*”, (Jakarta, Djembatan:2005), hlm. 72.

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm 73

## b) Pengumpulan Data Tanah

Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 (dua) macam yaitu :

- 1) Data Fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas-batas tanahnya dan luasnya berapa serta bangunan dan tanaman di atasnya.
- 2). Data Yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa yang menjadi pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebanannya jika ada.

## c). Tujuan Tertentu

Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (*legal cadaster*) dan kepastian hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Hal tersebut berbeda dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA yang bertujuan untuk penarikan pajak (*fiscal cadaster*)

## 2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agraria dan menjadi landasan usaha pembaharuan hukum agraria yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Dasar hukum pendaftaran tanah diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Peraturan Pemerintah yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) di atas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dengan Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah dinyatakan

tidak berlaku lagi dan mulai tanggal 8 Juli 1997 diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Pendaftaran Tanah. Sebagai ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

### 3. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

meliputi :

- a). Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
- b). Tanah Hak Pengelolaan ;
- c). Tanah Wakaf ;
- d). Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- e). Hak Tanggungan ;
- f). Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai banyak yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah, selama belum ada pengaturan tentang tata cara pembebbannya, maka Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang menjadi objek pendaftaran tanah adalah Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh Negara. Berbeda dengan pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara

pendaftaran tanahnya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah.<sup>55</sup>

#### 4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah harus berdasarkan asas-asas pendaftaran yang ada. Asas tersebut adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diketahui keterangan dari kelima asas tersebut yaitu :

- a). Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- b). Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c). Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d). Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm 476.



kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e). Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan asas terbuka.<sup>56</sup>

## 5. Tujuan Pendaftaran Tanah

Berkenaan dengan tujuan pendaftaran tanah, perlu kiranya dikutip pendapat Boedi Harsono, dari buku *Hukum Agraria I* karangan Hasan Wargakusumah. Beliau mengatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana:<sup>57</sup>

- a). Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah yang manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan;
- b). Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditur) yang ingin memperoleh kepastian apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon

---

<sup>56</sup> Harsono, Boedi, "*Hukum Agraria Indonesia:.....*", Op.Cit., hlm 557.

<sup>57</sup> Hasan Wargakusumah, "*Hukum Agraria I*, (Jakarta, Gramedia Pustaka Utama: 1995), hlm. 80-81

penjual atau kreditur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

Pengertian lain berasal dari Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto yang memberikan 3 (tiga) tujuan pokok pendaftaran tanah sebagai berikut:<sup>58</sup>

a). Memberikan kepastian objek

Kepastian mengenai bidang teknis yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan.

b). Memberikan kepastian hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya, dan ada atau tidaknya hak-haknya dan kepentingan pihak lain atau pihak ketiga. Kepastian mengenai status hukumnya dari tanah bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai hal mana akan terpengaruh pada harga tanah.

c). Memberikan kepastian subjek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan

---

<sup>58</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, "Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria", (Jakarta, Ghalia Indonesia: 1985), hlm. 21.

tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan UUPA adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi semua orang dan kepastian hak kepada setiap pemegang hak atas tanah. Adanya hukum tertulis maka pihak-pihak yang bersangkutan jika memerlukannya akan mudah mengetahui kaidah-kaidah hukumnya dan juga akan dengan mudah mengetahui wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah dan sumber-sumber alam lainnya yang dihaki atau yang akan dihaki.<sup>59</sup> Melalui upaya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum dari tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa yang mempunyai dan beban apa yang ada diantaranya.<sup>60</sup>

Tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a). Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b). Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

---

<sup>59</sup> Eddy Ruchiyat, "*Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*", (Bandung, Arani: 1973), hlm. 37.

<sup>60</sup> Notonegoro, "*Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*", (Jakarta, Pancuran tujuh:1974) hlm. 5

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.

c). Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik, merupakan dasar perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya wajib didaftar. Demikian yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 4 ayat (3) yang berbunyi: "Untuk mencapai Tertib Administrasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 angka 3 setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar".<sup>61</sup>

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim atau untuk kegiatan usaha. Oleh karena itu akan semakin meningkat kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus kongkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah bagi yang berkepentingan seperti calon pembeli atau calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan

---

<sup>61</sup> Boedi Harsono, "Hukum Agraria.....Op.cit.", hlm. 523

hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.<sup>62</sup>

UUPA dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, yang kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Namun dalam kenyataannya Peraturan Pemerintah tersebut setelah dilaksanakan selama lebih dari 35 (tigapuluh lima) tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan karena masih belum mampu menjangkit sebagian besar tanah agar didaftarkan. Hal-hal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah antara lain adalah kekurangan anggaran, alat, tenaga, dan keadaan obyektif tanahnya sendiri yang jumlahnya besar dan berada di wilayah luas yang tersebar. Segala besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya, disamping ketentuan hukum yang menjadi dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan jaminan terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat dengan hasil yang memuaskan.<sup>63</sup>

Berdasarkan alasan tersebut Pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Penyempurnaan dilakukan meliputi berbagai hal yang belum jelas pengaturannya dalam peraturan

---

<sup>62</sup> Koperasi Bhumi Bhakti BPN, "*Pendaftaran Tanah di Indonesia*", (BPN, Jakarta: 1998), hlm 50-51

<sup>63</sup> *Ibid*, hlm 52

lama seperti asas-asas, tujuan penyelenggaraan, maupun dalam menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang diperoleh melalui data fisik dan data yuridis. Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah tersebut diberikan penegasan tentang sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat oleh UUPA, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan meskipun sistem publikasi yang dianut adalah sistem negatif.<sup>64</sup>

Pendaftaran tanah bertujuan untuk (i) memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, (ii) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum sehubungan dengan tanah dan rumah susun, dan (iii) untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>65</sup>

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, ("BPN"), dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan ("Kantor Pertanahan"). Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu

---

<sup>64</sup> *Ibid*, hlm53

<sup>65</sup> Parindungan. AP, "*Perlindungan hak.....Op.Cit*, hlm 78-79

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria. Obyek dari pendaftaran tanah meliputi:<sup>66</sup>

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. hak milik atas satuan rumah susun;
5. hak tanggungan;
6. tanah Negara.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.<sup>67</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi (i) pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan (ii) pemeliharaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi (i) pembuatan peta dasar pendaftaran, (ii) penetapan batas bidang-bidang tanah, (iii) pengukuran dan

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, hlm 80

<sup>67</sup> Harsono, Boedi, "*Hukum Agraria...., Op.Cit.*, hlm. 460.

pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, (iv) pembuatan daftar tanah, dan (v) pembuatan surat ukur.<sup>68</sup>

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, karena merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut, menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1970, guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.<sup>69</sup>

Pendaftaran hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu (i) pembuktian hak baru, dan (ii) pembuktian hak lama. Pembuktian atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak menurut ketentuan yang berlaku, dan akta asli Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") yang memuat pemberian hak tersebut. Pemberian hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan berdasarkan akta pemisahan, yang menunjukkan satuan yang dimiliki, dan proposional atas kepemilikan rumah susun tersebut. Pendaftaran hak lama dibuktikan dengan alat – alat bukti berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau keterangan dari orang yang bersangkutan, yang kadar kebenarannya ditentukan oleh instansi yang berwenang.

---

<sup>68</sup>Harsono, Boedi, "*Hukum Agraria....*", *Op.Cit.*, hlm 136

<sup>69</sup>Bachtiar Effendi, *Op. cit.*, hlm. 15



Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis, yaitu keterangan atas status hukum tanah atau rumah susun, dan data fisik, yaitu keterangan mengenai batas, bidang, dan luas bidang tanah atau satuan rumah susun. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang ada di dalam buku tanah. Penerbitan sertifikat tersebut bertujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sertifikat adalah tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama data fisik dan yuridis adalah data yang benar.

Pemegang hak berkewajiban untuk mendaftarkan tanah, apabila terjadi perubahan atas data fisik atau yuridisi atas tanah. Misalnya apabila dilakukan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah, dan juga pembebanan atau pemindahan hak atas sebidang tanah. Pemindahan hak hanya bisa dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di depan PPAT, dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi. Kemudian, akta mengenai pemindahan hak tersebut dikirim selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta tersebut kepada Kantor Pertanahan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Keadaan Daerah Penelitian**

Kabupaten Sragen merupakan salah satu kabupaten di Propinsi Jawa Tengah. Secara geografis Kabupaten Sragen berada di perbatasan antara Jawa Tengah dan Jawa Timur. Batas-batas wilayah Kabupaten Sragen:

Sebelah Timur    Kabupaten Ngawi (propinsi Jawa Timur)

Sebelah Barat    Kabupaten Boyolali

Sebelah Selatan   Kabupaten Karanganyar

Sebelah Utara     Kabupaten Grobogan

Luas wilayah Kabupaten Sragen adalah 94.155 km<sup>2</sup> yang terbagi dalam 20 Kecamatan, 8 kalurahan, dan 200 desa. Dari luas tersebut terbagi menjadi 40.037,93 Ha (42,52 %) lahan basah/tanah pertanian, dan 54.117,88 (57,48%) tanah lahan kering.

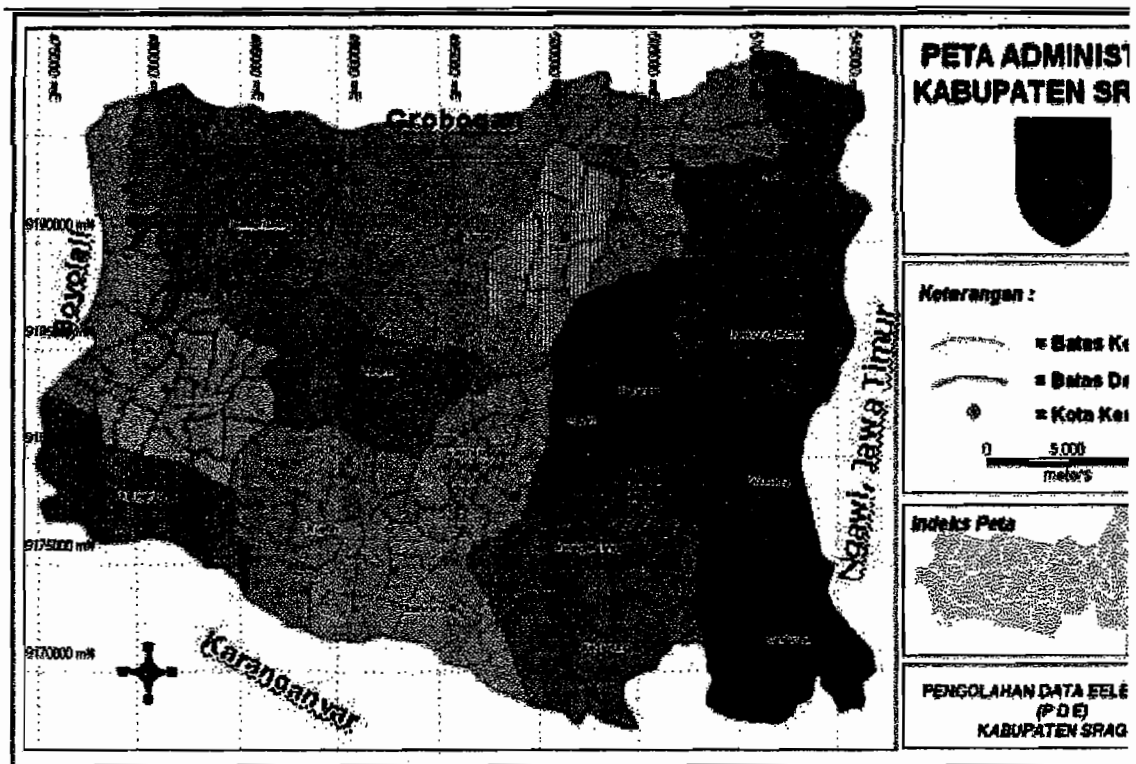
Keadaan alam di Kabupaten Sragen mempunyai relief yang beraneka ragam, ada daerah pegunungan kapur yang membentang dari timur ke barat terletak di sebelah utara Bengawan Solo dan dataran rendah yang tersebar di seluruh Kabupaten Sragen, dengan jenis tanah: gromusol, alluvial regosol, latosol dan mediteran.<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> <http://sragenkab.go.id>, diakses tanggal 23 Maret 2012

Kondisi geografis Kabupaten Sragen terletak di jalur utama Solo-Surabaya Kabupaten Sragen merupakan gerbang utama sebelah timur Provinsi Jawa Tengah, yang berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Timur. Kabupaten Sragen dilintasi jalur kereta api lintas selatan Pulau Jawa (Surabaya-Yogyakarta-Jakarta) dengan stasiun terbesarnya Sragen, serta lintas Semarang-Solo dengan stasiun terbesarnya Gemolong-Sragen berada di lembah daerah aliran Sungai Bengawan Solo yang mengalir ke arah timur. Sebelah Utara berupa perbukitan, bagian dari sistem Pegunungan Kendeng. Sedangkan di Selatan berupa pegunungan, lereng Gunung Lawu.

PETA WILAYAH



Kabupaten Sragen dipetakan menjadi 2 (dua) wilayah Utara Bengawan Solo dan Selatan Bengawan Solo. Wilayah Utara terdiri 11 (sebelas) Kecamatan, 116 (seratus enambelas) Desa dan 4 (empat) Kelurahan, dengan sebagian besar masyarakatnya bermata pencaharian di bidang pertanian, pariwisata, industri dan perdagangan. Sedangkan wilayah Selatan terdiri 9 (sembilan) Kecamatan, 80 (delapanpuluh) Desa dan 8 (delapan) Kelurahan, dengan kondisi tanah relatif lebih subur dengan mata pencaharian masyarakatnya pertanian sawah, perdagangan, industri, dan pariwisata.

Kecamatan adalah pembagian wilayah administratif di Indonesia di bawah kabupaten atau kota. Kecamatan terdiri atas desa-desa atau kelurahan-kelurahan, pembagian administratif wilayah Kabupaten Sragen terdiri atas 20 (duapuluh) kecamatan, yang dibagi lagi atas sejumlah 208 (duaratus delapan) desa dan kelurahan. Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Sragen.<sup>71</sup>

Kecamatan tersebut :

Gemolong	Sragen	Tanon	Karangmalang
Ngrampal	Sidoharjo	Gesi	Kedawung
Plupuh	Sukodono	Gondang	Masaran
Sambirejo	Sumberlawang	Jenar	Miri
Sambungmacan	Tangen	Kalijambe	Mondokan

---

<sup>71</sup><http://sragenkab.go.id>, diakses tanggal 23 Maret 2012

Tabel 1: Data Kepadatan Penduduk Tahun 2011

Kecamatan	Luas Wilayah (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk ( jiwa )	Kepadatan Penduduk ( jiwa / km <sup>2</sup> )
Kalijambe	46,96	46,640	993
Plupuh	48,36	46,296	957
Masaran	44,04	65,790	1494
Kedawung	49,78	59,817	1202
Sambirejo	48,43	37,135	767
Gondang	41,17	43,653	1060
Sambungmacan	38,48	44,073	1145
Ngrampal	34,40	36,359	1057
Karangmalang	42,98	58,331	1357
Sragen	27,27	65,816	2413
Sidoarjo	45,89	51,169	1115
Tanon	51,00	54,849	1075
Gemolong	40,23	47,398	1178
Miri	53,81	32,703	608
Sumberlawang	75,16	45,609	607
Mondokan	49,36	34,341	696
Sukodono	45,55	31,540	692
Gesi	39,58	21,848	552
Tangen	55,13	27,151	492
Jenar	63,97	26,884	420
<b>TOTAL</b>	<b>941,55</b>	<b>877,402</b>	<b>932</b>

Sumber : BPS Sragen 2011

Dalam penelitian ini mengambil sampel 4 (empat) kecamatan yaitu: Kecamatan Gemolong, Kecamatan Sumberlawang, Kecamatan Kalijambe, dan Kecamatan Plupuh, dengan pertimbangan pemilihan kecamatan tersebut terletak di daerah pinggiran yang jauh dari pusat kota Kabupaten Sragen, sehingga masih minim informasi khususnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah.

Dari keempat kecamatan tersebut dipilih sampel masing-masing 2 (dua) desa secara acak, dan responden yang berasal dari warga masyarakat diambil 5 (lima) orang di setiap Desa, sehingga respondennya terdiri dari 8 (delapan) Kepala Desa dan 20 (duapuluh) warga masarakat. Sebagai informan yang mewakili unsur pemerintah juga dilakukan wawancara terbuka dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.

#### **B. Eksistensi Kepala Desa dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peran amat penting karena tanah diperlukan bagi manusia untuk berbagai macam kepentingan kehidupan seperti untuk tempat tinggal, bertani, berusaha dan lain sebagainya. Disamping itu, tanah juga mendukung berbagai vegetasi alam terutama hutan, yang hasilnya sangat berguna bagi manusia dan hewan. Kemudian selain itu tanah juga mengandung bahan tambang yang berupa mineral, minyak bumi dan sebagainya yang semuanya itu dibutuhkan manusia.

Kepala Desa mempunyai peranan dan kedudukan yang penting dalam Pemerintahan Desa. Ia merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan

pemerintahan yang ada di desa. Seorang kepala Desa merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di wilayahnya. Disamping menjalankan urusan pemerintahan, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan bidang kemasyarakatan, membina ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong masyarakat. Tugas dan kewajiban seorang kepala desa mempunyai lingkup yang cukup luas, sehingga masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan kepada Kepala Desa termasuk untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Sebelum UUPA diberlakukan transaksi atau proses peralihan hak atas tanah cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa dan hal tersebut dianggap sah, karena pada waktu itu tanggung jawab Kepala desa meliputi urusan pemerintahan, pembangunan, bidang kemasyarakatan termasuk menangani masalah pertanahan. Setelah berlaku UUPA, kewenangan Kepala Desa dibatasi hanya meliputi 5 (lima) hal tersebut khusus dalam urusan tanah, seperti yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kepala Desa mempunyai tugas-tugas strategis yang membantu pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu<sup>72</sup>:

- a. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu pembantu pelaksanaan pendaftaran tanah. (diatur Pasal 8 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

---

<sup>72</sup> Herry Iswanto, *Op.Cit.*hlm.68

- b. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak. (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- c. Untuk daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan kantor pertanahan, surat keterangan kepala kantor Pendaftaran Tanah dapat diganti oleh surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- d. Di dalam pendaftaran tanah karena pewarisan, Kepala Desa berhak membuat surat keterangan yang membenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- e. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil BPN dapat menunjuk Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara/PPATS (Pasal 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Dari hasil penelitian di Kabupaten Sragen masih banyak yang mempercayakan proses peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan Kepala Desa, baik untuk tanah yang belum terdaftar (Letter C/D) maupun untuk tanah yang sudah bersertifikat. Menurut keterangan 20 responden (100 %) dari warga masyarakat semuanya menyatakan pernah memproses peralihan hak atas tanah melalui kepala desa diwilayahnya masing-masing.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Hasil wawancara yang dilakukan kepada responden pada bulan Maret-April 2012



Perbuatan selanjutnya yang dilakukan oleh Kepala desa apabila ada warga yang datang untuk memproses peralihan hak atas tanah adalah dengan membuat surat perjanjian atau sering dikenal dengan istilah “Ugeran” desa. Prosedur atau mekanisme peralihan hak atas tanah dihadapan Kepala Desa dilakukan dengan cara yang sangat sederhana yaitu dibuatkan perjanjian dibawah tangan yang isinya telah terjadi peralihan hak antara satu orang dengan orang lain dengan mencantumkan identitas (nama, umur dan alamat) apabila peralihan hak karena jual beli juga dicantumkan harga, di atas kertas segel atau bermeterai, disaksikan oleh para ahli waris pemilik tanah, tokoh masyarakat dan diketahui oleh kepala desa, sebagai bukti telah ada peralihan hak dari subyek yang satu kepada subyek yang lain (Contoh surat “ugeran” desa terlampir). Kelemahannya dalam perjanjian yang dibuat oleh kepala desa tersebut kadang tidak menyebutkan uraian lengkap mengenai obyek tanah yang diperalihkan seperti Nomor lengkap, batas-batas tanah dan nama pemilik obyek tanah tersebut.<sup>74</sup>

Beberapa masyarakat menganggap bahwa dengan dibuatnya ugeran desa tersebut telah sah dan tidak tahu bila harus dilanjutkan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan, dan ironisnya dari Kepala Desa juga tidak memberikan penjelasan yang terperinci mengenai hal ini, dengan alasan bahwa warga masyarakatnya tidak menanyakannya.<sup>75</sup>

Sebagian besar responden (14 orang) tidak melakukan proses lebih lanjut ke Kantor Pertanahan Kabupaten. Hal ini terjadi karena ketidaktahuan masyarakat

---

<sup>74</sup> Hasil wawancara yang dilakukan kepada responden pada bulan Maret-April 2012

<sup>75</sup> Hasil wawancara dengan Kepala Desa, pada tanggal 12 April 2012

di desa bahwa peralihan Hak atas tanah harus diikuti dengan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan Sertifikat Tanah sebagai alat bukti yang sempurna.

Namun ada beberapa responden warga masyarakat yang sadar dan menyatakan bahwa mereka ingin mendapatkan kepastian hukum dari peralihan haknya dengan meminta bantuan Kepala Desa untuk “ngunggahke” istilah masyarakat didesa agar transaksi yang telah dilakukannya di daftarkan di Kantor Pertanahan agar mendapatkan alat bukti berupa Sertifikat tanah yang telah di balik nama ke atas nama mereka.

Beberapa warga masyarakat tersebut menyadari bahwa konsekwensi dengan permintaannya untuk mendapatkan sertifikat tanah adalah mereka harus membayar sejumlah uang yang tidak sedikit, bahkan ada 3 (tiga) orang warga diantaranya pernah mengalami nasib yang malang, karena uang yang telah mereka bayarkan di muka tersebut digunakan untuk kepentingan pribadi ‘oknum’ kepala desa sehingga setelah bertahun-tahun ditunggu proses balik nama tidak kunjung selesai karena oleh “oknum kades” tersebut memang tidak melanjutkan proses dan tidak menjalankan amanah warganya untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan. Peristiwa tersebut membuat trauma bagi sebagian warga masyarakat yang merasa telah dipermainkan oleh “oknum’ kepala desa, sehingga sekarang merasa jera berhubungan dengan Kepala Desa dan menilai bahwa tidak ada

manfaatnya untuk berhubungan dengan Kepala Desa dalam rangka peralihan hak atas tanah.<sup>76</sup>

Pertanyaan yang diajukan untuk Kepala Desa mengenai tindakan apa yang akan mereka lakukan apabila ada masyarakat yang menginginkan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten setempat, adalah mereka akan mencarikan blangko Akta Jual beli, untuk proses jual beli, Akta Hibah untuk proses hibah tanah, atau Akta Pembagian Hak Bersama (untuk tanah warisan) yang kemudian dimintakan tandatangan kepada para pihak yang bersangkutan. Kemudian Kepala Desa dan beberapa perangkat desa turut tandatangan sebagai saksi selanjutnya Akta tersebut di bawa ke Kecamatan untuk disahkan Pak Camat setempat dalam hal ini ia bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Baru setelah semua pemberkasan lengkap oleh Kepala Desa di bawa ke Kantor Pertanahan untuk di daftarkan. Dalam hal ini Kepala Desa menganggap sebagai anak buah dari Camat dan bertindak sebagai kepanjangan tangan dari atasnya tersebut untuk mengurus bidang pertanahan.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-

---

<sup>76</sup> Hasil wawancara dengan warga masyarakat, tanggal 6 April 2012

undangan yang berlaku. Syarat akta otentik, salah satunya adalah akta tersebut harus dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat yang berwenang. Praktek yang sering di lakukan oleh Kepala Desa di Kabupaten Sragen sebagian besar kurang memahami makna arti dari akta otentik, sehingga menurut mereka para pihak tidak perlu dihadapkan lagi kepada Camat selaku PPATS, dan Kepala Desa hanya meminta pengesahan atau “legalisir” (menurut istilah para Kepala Desa) di Akta yang akan di bawa ke Kantor Pertanahan setempat.

Kepala Desa umumnya akan mengutip biaya dalam pembuatan ugeran atau perjanjian tadi dan juga akan mengutip ‘uang pologoro’, yang menurut mereka pungutan uang tersebut didasarkan atas Peraturan Daerah yang telah di terjemahkan dalam bentuk Peraturan Desa diwilayahnya masing-masing. Pologoro adalah bentuk pungutan desa yang terjadi karena adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan di desa yang bersangkutan. (Pasal 1 Peraturan Daerah Nomor 8 tahun 2000 tentang *Sumber Pendapatan Desa*). Pologoro merupakan salah satu sumber Pungutan desa. Adapun Pengertian Pungutan Desa adalah segala bentuk pungutan berupa uang maupun benda dan atau barang yang dilakukan oleh Pemerintah Desa, yang ditetapkan dengan Peraturan Desa dalam rangka peningkatan penyelenggaraan Pemerintahan, pembangunan dan pembinaan kemasyarakatan di desa. Lebih jauh dalam Pasal 3 Peraturan Daerah tersebut diatur tentang Pologoro sebagai berikut:

1. Guna meningkatkan tertib administrasi pertanahan di desa, setiap terjadi peralihan hak atas tanah termasuk bangunan

diatasnya, harus disertai keterangan penegasan kepemilikan tanah dan atau rekomendasi dari desa yang bersangkutan.

2. Peralihan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi jual beli, waris, wakaf, hibah dan tukar menukar serta pemberian hak.
3. Setiap peralihan hak sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat dikenakan Pologoro desa, kecuali wakaf.
4. Pembayaran Pologoro dilaksanakan pada saat surat keterangan diberikan.<sup>77</sup>

Besarnya tarif beraneka ragam ditiap desa dan tidak ada keseragaman. Ada yang menerapkan 1% sampai dengan 2.5% dari harga transaksi, padahal dalam ketentuan beberapa Peraturan desa hanya diatur besarnya Rp. 150.000; (seratus limapuluh ribu rupiah) sampai dengan Rp.250.000 (duaratus limapuluh ribu rupiah). Umumnya dalam praktek Kepala Desa memungut biaya pologoro sebesar Rp. 500.000; (limaratus ribu rupiah) bahkan ada yang sampai Rp. 1.000.000; (satu juta rupiah). Jumlah tersebut dirasa sangat memberatkan warga masyarakat.<sup>78</sup>

Latar belakang adanya kewajiban membayar pologoro dalam peralihan hak atas tanah didasarkan pada unsur historis masyarakat yang memandang bahwa perbuatan hukum peralihan tanah menyangkut keberadaan tempat

---

<sup>77</sup> Hasil wawancara dengan Kepala Desa, tanggal 10 April 2012

<sup>78</sup> Hasil wawancara dengan warga masyarakat, tanggal 26 Maret 2012

kediaman manusia dan makhluk hidup lainnya sebagai sesuatu yang sakral, yang tidak boleh diperbuat sekehendak manusia dan harus diketahui oleh penguasa setempat atau kepala desa setempat. Didasarkan atas rasa kebersamaan dan gotong royong, pungutan pologoro diwujudkan dalam bentuk aturan tertulis yang dituang ke dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sragen yang dijabarkan lebih lanjut ke dalam peraturan desa. Berpedoman pada Peraturan Daerah Kabupaten sragen.(Peraturan Daerah Nomor 8 tahun 2000 tentang Sumber Pendapatan Desa dan Peraturan Daerah Nomor: 17 tahun 2006 tentang Kedudukan Kades dan Perangkat Desa).<sup>79</sup>

Selain alasan di atas, peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa terjadinya disebabkan oleh karena Kepala Desa belum memahami peraturan perundang-undangan Hukum Agraria yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya terutama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini berakibat peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga dapat berakibat tidak terjaminnya kepastian hukum dalam masyarakat. Sebagian besar Kepala Desa (7 orang responden) beraanggapan mereka berwenang memproses peralihan hak atas tanah baik untuk tanah yang sudah bersertifikat maupun yang belum, meski ada satu responden yang menyadari bahwa perannya adalah hanya sebagai saksi. Di setiap peralihan hak atas tanah Kepala Desa harus tahu dan harus dikenai beban biaya pologoro tersebut<sup>80</sup>. Adanya kekhawatiran dari sebagian masyarakat

---

<sup>79</sup> Hasil wawancara dengan Kepala Desa, tanggal 10 April 2012

<sup>80</sup> Hasil wawancara dengan Kepala Desa, tanggal 10 April 2012

apabila tidak memproses peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa, nantinya akan dipersulit apabila meminta surat-surat untuk keperluan administrasi kependudukan dan lain-lain. Di beberapa wilayah desa mengharuskan warga masyarakat memproses segala urusan termasuk mengenai urusan peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa. Apabila ini tidak dilakukan maka warga masyarakat tersebut akan mendapat intimidasi oleh 'oknum' Kepala Desa karena dianggap telah melangkahi kewenangannya, sehingga banyak warga masyarakat yang dengan sangat terpaksa melibatkan Kepala Desa dalam urusan pertanahan.<sup>81</sup>

## PEMBAHASAN

Berdasarkan uraian hasil wawancara dengan responden tersebut diatas secara umum dapat disimpulkan bahwa di Kepala Desa di wilayah Kabupaten Sragen merasa berhak untuk mengurus bidang pertanahan khususnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Kepala Desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan (Pasal 14 (ayat 1) Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa). Wewenang Kepala Desa diantaranya adalah: membina kehidupan masyarakat desa, menetapkan peraturan desa yang telah mendapat persetujuan bersama BPD, membina perekonomian desa, dan mengkoordinasikan pembangunan desa secara partisipatif, . Sedangkan dalam Pasal 15 disebutkan kewajiban Kepala Desa, diantaranya adalah:

---

<sup>81</sup> Hasil wawancara dengan warga masyarakat, tanggal 26 Maret 2012

- Meningkatkan kesejahteraan masyarakat
- Memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat
- Melaksanakan prinsip tata pemerintahan desa yang bersih dan bebas dari Kolusi, Korupsi dan Nepotisme.
- Mentaati dan menegakkan seluruh peraturan perundang-undangan.
- Melaksanakan urusan yang menjadi kewenangan desa.

Peranan dan kedudukan yang penting dalam Pemerintahan Desa. Ia merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di desa. Seorang kepala Desa merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di wilayahnya. Disamping menjalankan urusan pemerintahan, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan bidang kemasyarakatan, membina ketentraman dan ketertiban masyarakat serta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royong masyarakat. Demikian berdasarkan Pasal 1 huruf 6 Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa Pasal 1 angka 6 Pemerintahan Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pasal 1 angka 7: Pemerintah Desa atau yang disebut dengan nama lain adalah Kepala Desa dan Perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa. Dari pengertian di atas dapat diketahui



bahwa Kepala Desa mempunyai peran dan juga kedudukan yang sangat penting dalam Pemerintahan Desa. Ia merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di desa.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa dapat disimpulkan bahwa tidak ada satu pasalpun yang menyatakan bahwa Kepala Desa berhak menangani urusan pertanahan. Dahulu, sebelum UUPA diberlakukan memang transaksi atau proses peralihan hak atas tanah cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa dan hal tersebut dianggap sah, karena pada waktu itu tanggung jawab Kepala desa meliputi segala urusan dan Kepala Desa dianggap sebagai penguasa di wilayahnya. Setelah berlaku UUPA, kewenangan Kepala Desa dibatasi hanya meliputi 5 (lima) hal khusus dalam urusan tanah yang belum bersertifikat, seperti yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- a. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu pembantu pelaksanaan pendaftaran tanah. (diatur Pasal 8 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- b. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak. (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)
- c. Untuk daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan kantor pertanahan, surat keterangan kepala kantor Pendaftaran Tanah dapat

diganti oleh surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

- d. Di dalam pendaftaran tanah kaena pewarisan, Kepala Desa berhak membuat surat keterangan yang membenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris (Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- e. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil BPN dapat menunjuk Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara/PPATS (Pasal 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).<sup>82</sup>

Praktek yang terjadi di Kabupaten Sragen bertentangan dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena Kepala Desa merasa berhak memproses peralihan hak atas tanah bahkan menurut mereka dengan menangani peralihan hak atas tanah dapat memberikan pemasukan bagi pendapatan desanya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dijelaskan bahwa Kepala Desa sama sekali tidak berhak untuk mengurus peralihan hak atas tanah baik yang belum bersertifikat maupun a untuk tanah yang sudah bersertifikat. Kepala Desa hanya berhak berperan turut serta sebagai saksi dan sebagai salah satu tim Ajudikasi pendaftaran tanah untuk tanah yang belum didaftarkan (belum bersertifikat).

---

<sup>82</sup> Heri Iswanto, *Loc. Cit.*

Peran Kepala Desa dalam bidang pertanahan yakni hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak. Perlu lebih dahulu diketahui bahwa peralihan hak atas tanah dapat beralih atau dialihkan. Beralih, misalnya hak-hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah dan penyertaan modal berupa bidang tanah ke dalam suatu perusahaan. Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak alias balik nama ini adalah akta yang dibuat oleh PPAT, sedangkan untuk waris cukup dengan Surat Keterangan Waris yang diperkuat Kepala Desa setempat.

Pejabat yang berwenang menangani peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1) ditetapkan bahwa: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, memasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>83</sup>

Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan

---

<sup>83</sup> Parlindungan. AP, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997)"*, (Bandung: Mandar Maju: 1999), hlm 133

kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen<sup>84</sup>.

Komentar Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Sragen, berkaitan dengan perilaku Kepala Desa di Kabupaten Sragen yang memproses peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat adalah sebagai perilaku yang masih didasari pemikiran jaman dulu bahwa Kepala Desa merasa sebagai penguasa di wilayah tertentu sehingga setiap urusan diwilayahnya harus diketahui Kepala Desa.<sup>85</sup>

Kabupaten Sragen yang terdiri dari 196 Desa dan 12 Kelurahan yang tersebar di pelosok-pelosok memang ternyata masih banyak yang datang kepada Kepala Desa apabila akan mengurus peralihan hak, hal ini dikarenakan jarak untuk menuju ke kota sangat jauh dan sosialisasi tentang peraturan pertanahan ini belum menjangkau seluruh lapisan masyarakat sehingga menurut mereka (warga masyarakat) cukup percaya kepada Kepala Desanya dalam hal peralihan tanah. Dalam hal ini Kepala Desa seharusnya bersikap sebagai pamong yang mengayomi masyarakat desanya sehingga apabila ada warga yang datang untuk meminta bantuan untuk memeralihkan hak atas tanah kepadanya maka Kepala Desa bersedia membantu dengan memberi penjelasan bahwa sebenarnya ada Pejabat yang berwenang dalam peralihan hak atas tanah yaitu melalui PPAT/Notaris maupun PPAT Camat. Jadi semua pihak yang berkepentingan disarankan harus

---

<sup>84</sup> *Ibid*, hlm.315

<sup>85</sup> Wawancara dengan Kepala Kantor Kabupaten Sragen, tanggal 12 Maret 2012

hadir dihadapan PPAT dan jangan sampai Kepala Desa merekayasa identitas atau pun tanda tangan para pihak di dalam Akta PPAT.

Lebih lanjut Kepala Kantor Pertanahan menjelaskan bahwa sudah ada upaya untuk memberikan sosialisasi kepada Kepala Desa mengenai peraturan perundang-undangan tentang pertanahan minimal 1 (satu) tahun sekali dengan harapan para Kepala Desa ini yang nantinya akan menyebarluaskan kepada warga masyarakat di wilayahnya. Salah satu informasi yang pernah diberikan adalah informasi mengenai beberapa hal yang diantaranya menerangkan bahwa: BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebagai instansi vertikal mempunyai tugas melaksanakan pendaftaran tanah. Tugas itu dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, melalui dua cara, secara sistematis dan sporadis. Secara sistematis, pendaftaran tanah meliputi wilayah satu desa/kelurahan. Secara sporadis, pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi (i) pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan (ii) pemeliharaan pendaftaran tanah.<sup>86</sup>

Pemegang hak berkewajiban untuk mendaftarkan tanah, apabila terjadi perubahan atas data fisik atau yuridisi atas tanah. Misalnya apabila dilakukan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah, dan juga pembebanan atau pemindahan hak atas sebidang tanah. Pemindahan hak hanya bisa dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di depan PPAT, dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi. Kemudian, akta mengenai

---

<sup>86</sup> Wawancara dengan Kepala Kantor Kabupaten Sragen, tanggal 12 Maret 2012

pemindahan hak tersebut dikirim selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta tersebut kepada Kantor Pertanahan. Tujuan pendaftaran tanah, memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan memberikan sertifikat hak atas tanah.

Akta-akta peralihan hak yang dibuat oleh Kepala Desa dan dilegalisir oleh Camat selaku PPAT Sementara perlu dipertanyakan apakah akta-akta tersebut otentik? Mengingat para pihak tidak tanda tangan di hadapan PPAT S tetapi hanya dihadapan Kepala Desa. Hal yang demikian ini termasuk dalam penyimpangan dan dapat dijatuhkan sanksi administratif dalam pembuatan akta yang menyebabkan akta yang dibuat oleh Camat selaku PPAT Sementara menjadi tidak otentik. Namun pada kenyataannya sanksi tersebut tidak pernah diterapkan. Sebenarnya keberadaan PPAT Sementara sangat membantu masyarakat di daerah terpencil, namun karena PPATS yang diemban oleh Camat ini kurang memiliki bekal akademik yang cukup dalam hal pembuatan akta maupun penguasaan tentang peraturan perundang-undangan agraria. Dalam praktek, Camat ini mencampuradukkan antara kedudukannya sebagai kepala wilayah dan sebagai PPATS, yang menganggap bahwa Kepala Desa adalah anak buahnya yang juga berwenang membantu dalam urusan kePPATan.

Sebenarnya keberadaan PPATS sangat positif bagi kepentingan masyarakat dalam membuat akta tanah, karena kebanyakan PPAT/Notaris banyak yang memilih berpraktik di kota-kota besar. Namun, belakangan ini banyak keluhan masyarakat karena PPATS gagal memenuhi syarat kecukupan

administrasi atau hal-hal yang menyebabkan pembuatan akta tanah cacat hukum. Hal itu dikarenakan PPATS tidak membuat akta tanah sendiri tetapi blangko akta hanya diserahkan kepada Kepala Desa dan Kepala Desa yang akan mengisi dan menyaksikan keabsahan tanda tangan dari para pihak yang bertransaksi, meskipun tidak jarang penuh dengan rekayasa. Akibatnya masyarakat menjadi pihak yang paling dirugikan karena tidak mendapatkan kepastian hukum atas peralihan hak. Ada sertifikat yang salah nama, salah dalam mencantumkan luas, dan bahkan ada yang salah letak, salah luas dan salah dalam melekatkan gambar situasi/surat ukur.

Selain itu, peralihan hak yang dilakukan dihadapan Kepala Desa di Sragen, hanya dibuatkan perjanjian di bawah tangan (ugeran desa) dapat menimbulkan kerugian negara karena pada saat peralihan hak atas tanah tidak dijelaskan/dipungut pajak-pajak yang menjadi kewajiban para pihak.

**C. Hambatan-hambatan yang sering muncul dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Salah satu sebab adanya kasus-kasus tanah pada umumnya terjadi karena masyarakat kurang mengetahui dan memahami peraturan-peratura yang berlaku. Bertitik tolak dari permasalahan-permasalahan yang timbul dibidang pertanahan, maka dapat dinyatakan bahwa permasalahan tanah cukup rumit dan sering kali menimbulkan sengketa. Untuk mengatasi persoalan tersebut, kiranya permasalahan-permasalahan yang merupakan titik awal dari adanya sengketa adalah menyangkut

status tanah. Dalam hal ini menyangkut keabsahan tanah yang dimiliki /dikuasai/dipunyai seseorang. Oleh karena itu hubungan hukum antara seseorang dengan tanah dapat dimungkinkan beberapa hal, misalnya karena hibah, jual beli, warisan, dan sebagainya.

Pemindahan atau peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi melalui suatu perbuatan hukum yang meliputi jual beli, hibah, tukar-menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama/warisan, dan pemasukan harta/ pokok ke dalam perseroan terbatas (PT). Beralihnya hak atas tanah karena dialihkan, pemindahan hak tersebut harus dibuktikan dengan akta yang akan dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Tujuan dari pendaftaran itu sendiri adalah untuk menjamin kepastian hukum baik objek maupun subjek dari peralihan hak tersebut. Oleh karenanya maka setiap peralihan hak atau perbuatan yang bermaksud mengalihkan hak selain wajib didaftarkan, maka aktanya juga harus dibuat oleh Pejabat yang ditunjuk. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 menentukan bahwa: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang



dibentuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut: Pejabat Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.<sup>87</sup>

Pejabat yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi dalam peralihan hak atas tanah, baik yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 maupun Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, keduanya menyatakan bahwa PPAT juga berperan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Pada dasarnya setiap hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya.

Di Kabupaten Sragen banyak masyarakat yang mempercayakan proses peralihan hak atas tanah kepada Kepala Desa baik untuk tanah yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat (masih Letter C/D). Berdasarkan uraian tersebut diatas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku peralihan hak atas tanah yang sah adalah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di wilayah Kabupaten/Kota setempat.

Jabatan PPAT yang dijabat oleh notaris mempunyai wilayah kerja meliputi wilayah Kabupaten/Kota yang ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk daerah kerja PPAT. Sementara Camat selaku PPAT Sementara merupakan PPAT sementara yang berada dalam daerah yang formasi PPAT belum terpenuhi. Surat keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebenarnya keberadaan PPAT

---

<sup>87</sup> Effendi Perangin, S.H, 1991, “Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum”, Jakarta : CV. Rajawali, hal 1.

Sementara sangat positif dalam membuat akta tanah khususnya didaerah-daerah terpencil, namun karena seringnya ada keluhan masyarakat yang menilai akta tanahnya tidak memenuhi syarat-syarat administratif. Keluhan tersebut dipicu karena PPAT Sementara diangkat cukup hanya mengajukan SK tanpa mengikuti pendidikan khusus. Seharusnya dari BPN berkenan memberikan pembekalan khusus bagi Camat/Kepala Desa sehingga karena peran mereka yang sangat penting dalam pendaftaran tanah sehingga mampu melaksanakan sesuai jalur yang benar sesuai ketentuan perundang-undangan. Hal ini agar sejalan dengan peningkatan peran aktif BPN dalam melaksanakan amanah Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 untuk memberikan kepastian hukum terhadap produk akta pertanahan yang ada.

Faktor-faktor yang menjadi Penghambat dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diantaranya adalah:

1. Kurangnya Kesadaran hukum dari warga masyarakat

Banyak warga masyarakat yang belum memahami keberadaan kepala desa dalam proses peralihan hak atas tanah, sehingga mereka masih meminta bantuan Kepala Desa. Minimnya sosialisasi menjadi sebab sehingga masyarakat menganggap bahwa kewenangan Kepala Desa juga meliputi peralihan hak atas tanah.

2. Anggapan masyarakat bahwa untuk memperoleh sertifikat tanah memerlukan biaya tinggi.

Banyak opini yang menganggap bahwa untuk memproses peralihan hak atas tanah melalui PPAT memakan biaya yang mahal, sehingga masyarakat cukup mempercayakan kepada Kepala Desa yang dianggap lebih murah. Namun, dalam kenyataannya ternyata ada yang merasa kecewa ketika memproses peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa, karena tidak dilanjutkan dengan pendaftaran dan merasa dibohongi oleh 'oknum' tersebut.

3. Adanya anggapan sebagian besar Kepala Desa bahwa sampai dengan saat ini mereka tetap berhak untuk memproses peralihan hak atas tanah.

Di kalangan Kepala Desa dengan berbagai latar belakang pendidikan ternyata belum memiliki pemahaman mengenai apa dan bagaimana kewenangannya selaku Kepala Desa dalam peralihan hak atas tanah.

4. Kurangnya pemahaman Kepala Desa tentang peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan (Hukum Agraria).

Di kalangan Kepala Desa dengan berbagai latar belakang pendidikan ternyata belum memiliki pemahaman mengenai apa dan bagaimana kewenangannya selaku Kepala Desa dalam peralihan hak atas tanah. Mereka juga tidak paham dengan Peraturan Perundang-undangan tentang Hukum Agraria, karena jarang dilakukan sosialisasi oleh instansi terkait.

5. Adanya kekhawatiran dari sebagian masyarakat apabila tidak memproses peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa, nantinya

akan dipersulit apabila meminta surat-surat untuk keperluan administrasi kependudukan dan lain-lain.

Di beberapa wilayah desa mengharuskan warga masyarakat memproses segala urusan termasuk mengenai urusan peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa. Apabila ini tidak dilakukan maka warga masyarakat tersebut akan mendapat intimidasi oleh 'oknum' Kepala Desa karena dianggap telah melangkahi kewenangannya, sehingga banyak warga masyarakat yang dengan sangat terpaksa melibatkan Kepala Desa dalam urusan pertanahan.

6. Pembinaan terhadap Kepala Desa masih kurang.

Pembinaan oleh instansi yang lebih tinggi maupun oleh instansi terkait tentang moral, etika dan perilaku yang terpuji dalam melakukan pelayanan kepada masyarakat, sehingga banyak Kepala Desa yang arogan dan bertindak semena-mena terhadap warganya. Salah satu penyebabnya adalah tidak adanya alokasi dana yang khusus untuk melakukan pembinaan tersebut, sehingga pelaksanaannya sering hanya disisipkan dalam kesempatan tatap muka di acara-acara non formal.

Disamping dana, kurangnya pembinaan terkendala peraturan yaitu Keputusan Presiden Nomor 103 tahun 2001 tentang kedudukan, fungsi, tugas, kewenangan, susunan organisasi dan tata kerja lembaga pemerintah dan non pemerintah, pelaksana tugasnya masih dikoordinasikan oleh Menteri sehingga BPN belum menjadi dinas pada pemerintah daerah.

7. Tidak ada sanksi tegas bagi warga masyarakat yang tidak melakukan pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah yang dilakukannya.

Belum dilaksanakan pemberian sanksi hukum kepada warga masyarakat yang tidak melaksanakan pendaftaran tanahnya adalah merupakan salah satu hambatan. Mereka berpendapat bahwa dengan tidak didaftarkannya tanahnya di Kantor Pertanahan haknya tetap sudah kuat, dan tidak akan ada yang menyerobot tanahnya.

8. Tidak ada sanksi tegas bagi Kepala Desa yang memproses peralihan hak atas tanah melebihi kewenangan yang dimilikinya.

Sampai saat ini Kepala Desa masih banyak yang menyidangkan proses peralihan hak atas tanah karena tidak ada sanksi yang tegas dan bahkan kewenangan yang melebihi batas ini kadang dijadikan alat untuk memeras rakyat atau warga masyarakatnya.

9. Masyarakat yang telah lama melakukan transaksi dan tidak langsung diikuti pendaftaran tanah, sehingga ketika saat ini akan memproses kesulitan untuk melengkapi berkas-berkas atau dokumen-dokumen karena pemilik asalnya sudah meninggal atau pergi.

Guna mengatasi hambatan-hambatan tersebut kiranya perlu dilakukan koordinasi antar Instansi agar lebih digiatkan lagi sosialisasi kepada warga masyarakat dalam memperkaya pengetahuan khususnya di bidang pertanahan. Bagi pemerintah daerah dimasa yang akan datang seyogyanya membuat peraturan yang menetapkan persyaratan tertentu untuk Kepala Desa yang bisa dipilih harus

memenuhi syarat intelektual tertentu atau diadakan pelatihan khusus bagi Kepala Desa khususnya yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan. Hal ini diharapkan agar dapat meminimalisir perilaku Kepala Desa yang menyimpang atau melakukan tindakan diluar wewenangnya.

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Eksistensi Kepala Desa di Kabupaten Sragen dalam peralihan hak atas tanah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kepala Desa masih bertindak seperti sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah tersebut, karena Kepala Desa merasa berhak untuk menangani proses peralihan hak atas tanah meskipun tanah tersebut sudah bersertifikat dan mereka beranggapan bahwa kegiatan tersebut merupakan salah satu obyek sumber pendapatan desa dengan memungut uang pologoro disetiap peralihan hak atas tanah. Bahkan Kewenangan Kepala Desa dalam memungut uang “ugeran” desa dan “pologoro” dea telah diatur dalam Peraturan Desa, sehingga ada anggapan bagi Kepala Desa bahwa kewenangan dalam peralihan hak atas tanah adalah merupakan salah satu tugas dan wewenang Kepala Desa.
2. Faktor-fakor yang menjadi penghambat bagi masyarakat dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah yaitu:
  - a. Masih rendah pemahaman masyarakat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah.
  - b. Masih ada anggapan masyarakat bahwa untuk memperoleh sertifikat tanah memerlukan biaya tinggi,

- c. Masih ada anggapan sebagian besar Kepala Desa bahwa sampai dengan saat ini mereka tetap berhak untuk memproses peralihan hak atas tanah.
- d. Kurangnya pemahaman Kepala Desa tentang peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan (Hukum Agraria).
- e. Adanya sikap arogansi aparat desa yang menghambat masyarakat dalam memproses peralihan hak atas tanah.
- f. Pembinaan dari Instansi terkait terhadap Kepala Desa masih kurang.
- g. Tidak ada sanksi tegas bagi warga masyarakat yang tidak melakukan pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah yang dilakukannya.
- h. Tidak ada sanksi tegas bagi Kepala Desa yang memproses peralihan hak atas tanah melebihi kewenangan yang dimilikinya,
- i. Masyarakat menganggap bahwa segala urusan dapat diserahkan kepada Kepala Desa termasuk dalam hal peralihan hak atas tanah.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, disarankan:

1. Kepala Desa diharapkan tetap konsisten melaksanakan tugas, wewenang dan kewajibannya seperti diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 2005).
2. Perlu lebih banyak sosialisasi secara periodik kepada warga masyarakat maupun bagi Kepala Desa, berkaitan dengan adanya ketentuan tentang Pendaftaran Tanah yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 oleh instansi terkait.



3. Perlu dipertimbangkan kemudahan bagi warga yang ingin melakukan peralihan hak dan pendaftaran tanah dan jangan membebani masyarakat dengan biaya-biaya tinggi dalam prosesnya termasuk pungutan-pungutan yang tidak resmi sehingga menimbulkan anggapan bahwa hanya orang mampu saja yang bisa melaksanakan peralihan hak dan pendaftaran tanah.
4. Perlu dilakukan upaya-upaya lain agar menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah sesuai dengan amanat peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga mampu terjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah.
5. Perlu dibentuk adanya Forum komunikasi oleh BPN, bersinergi dengan pihak-pihak terkait (PPAT, PPAT Sementara, Camat dan Kepala Desa, dan perwakilan warga masyarakat), yang dapat berfungsi sebagai wahana pembinaan baik secara formal maupun informal dan dapat menampung aspirasi masyarakat serta mampu meningkatkan peran serta mereka dalam pembangunan bidang pertanahan.
6. Sejalan dengan reformasi dan otonomi daerah, upaya mengoptimalkan hasil pelaksanaan kegiatan pertanahan yang berhubungan dengan eksistensi Kepala Desa memerlukan strategi terpadu peningkatan kerjasama antar instansi dan penetapan peraturan perundang-undangan yang tidak saling tumpang tindih, sehingga sulit dalam aplikasinya.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Adrian Sutedi, "*Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*", Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Ali Ahmad Chomzah, "*Hukum Pertanahan*", Prestasi Pustaka Jakarta, 2002
- , "*Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*" Jilid 2, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2004
- Bachtiar Efendie, "*Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*", Bandung, Alumni, 1993
- Bintarto R, "*Buku Penuntun Geografi Sosial*", Yogyakarta, UP. Spring, 1969
- Chandra, S. "*Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*", Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, "*Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*", (Jakarta, Ghalia Indonesia: 1985), hlm. 21.
- Eddy Ruchiyat, "*Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*", (Bandung, Arani: 1973), hlm. 37.
- Effendi, Bachtiar. 1983. "*Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*". Alumni : Bandung, 1983
- Gautama, Sudargo, "*Tafsiran UUPA*", Alumni, Bandung, 1983
- , dan Rahman, Abdul, 1980, "*Beberapa aspek tentang Hukum Agraria*", Cetakan kedelapan, Alumni, Bandung
- Hadikusumo, Hilman, "*Hukum Perjanjian Adat*", Alumni, Bandung, 1982
- Hadi, Sutrisno. "*Metodologi Research*" Jilid I. ANDI : Yogyakarta, 2000
- Hermit, Herman. "*Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda. Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*", Mandar Maju : Bandung, 2004
- Herry Iswanto, "*Peran Kepala Desa dalam Menunjang Tercapainya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di bagian Hukum Kabupaten Daerah Tingkat II Purworejo*", Mimbar Hukum, Volume XXV, no.1, Juni 2007
- Hasan Wargakusumah, "*Hukum Agraria I*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1995

- Harsono, Boedi, "*Hukum Agraria Indonesia*", Djambatan, Jakarta, 1998
- dan Rahman, Abdul, "*Beberapa aspek tentang Hukum Agraria*", Cetakan kedelapan, Alumni, Bandung, 1980
- , "*Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*", Njambatan, Jakarta, 2000
- , "*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*", Jilid I, Cetakan kesembilan (edisi Revisi), Djambatan, Jakarta, 2003
- IGN, Sugangga, "*Kebijakan Pemerintah Kabupaten Dalam Hukum Pertanahan Adat di Wilayah Pantai Utara Jawa Tengah (Studi Kasus Penentuan Hak Tanah Timbul)*", Masalah-masalah Hukum UNDIP, Vol. XXXI No. 2 April-Juni, 2002.
- Koperasi Bhumi Bhakti BPN, "*Pendaftaran Tanah di Indonesia*", BPN, Jakarta, 1998
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, "*Hak Tanggungan*", Edisi Pertama, Cetakan I, Jakarta, Prenada Media, 2005
- Wantjik Saleh, "*Hak Atas Tanah*", cet 5, Jakarta:Ghalia Indonesia, 1985
- Momon Soetisna Sendjaja, Sjachran Basan, "*Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah dan Pemerintahan Desa*", Bandung, Alumni, 1983
- Notonegoro, "*Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*", (Jakarta, Pancuran tujuh, 1974
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Warta Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Jakarta : LKBHN Antara, 2003
- Peranginangin, Effendi, "*Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*", Jakarta, Rajawali, 1991
- , "*Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*", Fakultas Hukum UI: Jakarta, 1993
- Parlindungan, AP, "*Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak atas Tanah menurut UUPA*", Alumni, Bandung, 1988
- , "*Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997)*", Mandar Maju, Bandung, 1999
- , "*Praktek Hukum Agraria*", Esa Studi Club: Jakarta, 2002
- Soemitro, Ronny Hanitijo, "*Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*", Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.

Sri Sudaryatmi, Sukirno, TH. Sri Kartini, *Beberapa Aspek Hukum Adat*, Badan Penerbit Undip, Semarang, 2000

\_\_\_\_\_, *"Penggunaan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik atas Tanah, Paper"*, disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA, Jakarta, 1983

Salihendo, Jhon, *"Manusia, Tanah Hak dan Hukum"*, Sinar Grafika: Jakarta, 1994

Saleh Adiwinata, *"Pengertian hukum Adat menurut UUPA"*, Alumni, Bandung, 1976

Santoso, Urip, *"Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah"*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2010

Soekanto, Soerjono. *"Pengantar Penelitian Hukum"*, UI Press : Jakarta, 1986

-----, dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.,1991

Sudiyat, Imam, *"Asas-asas Hukum Adat Bekal Pengantar"*, Liberty, Yogyakarta, 1978

-----, *"Hukum Adat Sketsa Asas"*, Liberty, Yogyakarta, 1981

Sumardjono, Maria, SW.,*"Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dn Implementasi"*, Kompas, Jakarta, 2007

\_\_\_\_\_, *"Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan"*, Kompas, Jakarta, 2008

\_\_\_\_\_, *"Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya"*, Kompas, Jakarta, 2008

\_\_\_\_\_, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Kompas, Jakarta, 2007

Susanto, R. *"Hukum Pertanahan (Agraris)"*, Cetakan I, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980

Urip Santoso, *"Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah"*, Jakarta, Kharisma Putra Utama: 2010

Van Dijk, diterjemahkan oleh A.Soehadi, *"Pengantar Hukum Adat Indonesia"*, Sumur, Bandung, 1979

Von Savigny, FC., *"System des heutigen romischen Rechts"*, Jilid 1, 1840, dikutip dari Hilman Hadikusuma, *"Hukum Perjanjian Adat"*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1990

## 2. Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang “*Pendaftaran Tanah*”

Peraturan Pemerintah Nomor; 24 tahun 1997 tentang “*Pendaftaran Tanah*”

Peraturan Pemerintah Nomor; 37 tahun 1998 tentang “*Pejabat Pembuat Akta Tanah*”

Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang “*Desa*”

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-undang Nomor 5 tahun 1979 tentang “*Pemerintahan Desa*”

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1982 tentang “*Pungutan Desa, Pologoro merupakan Jenis Pungutan Desa*”

Peraturan Daerah Nomor 8 tahun 2000 tentang “*Sumber Pendapatan Desa*”

## 3. Internet

<http://www.id.wikimedia.org/wiki/desa>, diakses tanggal 16 Maret 2012

<http://www.pajakonline.com/engine/learning/php.view?>, diakses tanggal 8 Mei 2012

Eddiwahyudi, “*Mulai 1 Januari 2011 BPHTB Telah Resmi Menjadi Pajak Daerah*”  
<http://www.kompas.com/ekonomi/bisnis/kompasiana>, diakses tanggal 08 Mei 2012

<http://sragenkab.go.id.>, diakses tanggal 23 Maret 2012

<http://hukumonline//peraturan.pemerintah.tahun.2005.desa>, diakses tanggal 25 Juni 2012

# LAMPIRAN

## DAFTAR PERTANYAAN UNTUK WARGA MASYARAKAT:

1. Apakah pernah meminta bantuan Kepala Desa dalam rangka memproses peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana prosedurnya apabila Anda meminta bantuan Kepala Desa dalam memproses peralihan hak atas tanah?
3. Apakah ada biaya-biaya tertentu yang dipungut oleh Kepala Desa apabila Anda meminta bantuan Kepala Desa dalam memproses peralihan hak atas tanah?
4. Apakah menurut pendapat Anda, saat ini perlu memproses peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa?
5. Apa manfaat yang diperoleh bila Anda memproses peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa?

DAFTAR PERTANYAAN UNTUK KEPALA DESA:

1. Dalam rangka peralihan hak atas tanah (jual beli dan hibah) khususnya di Kabupaten Sragen apa sajakah yang menjadi kewenangan kepala desa?
  
2. Diatur dimanakah kewenangan kepala desa tersebut?
  
3. Bagaimana peran kepala desa dalam peralihan hak tersebut?
  
4. Apakah saat ini masih banyak warga masyarakat yang datang kepada Anda dalam rangka peralihan hak atas tanah?
  
5. Apabila ada warga masyarakat yang datang kepada Kepala Desa untuk memeralihkan hak atas tanah apa yang akan Anda lakukan??



DAFTAR PERTANYAAN untuk Kepala Kantor Kabupaten Sragen:

1. Bagaimana komentar Bapak Kepala Kantor Pertanahan mengenai adanya warga masyarakat yang memproses peralihan hak atas tanah melalui Kepala Desa?
2. Bagaimana seharusnya Kepala Desa mensikapi apabila ada warga masyarakat yang datang dalam rangka proses peralihan hak atas tanah?
3. Setujukah Bapak dengan adanya pungutan uang pologoro dan ugeran desa dalam setiap peralihan hak atas tanah yang dipungut oleh Kepala Desa?
4. Bagaimana cara memberikan kesadaran hukum bagi warga masyarakat mengenai keberadaan kepala desa dalam peralihan hak atas tanah setelah berlakunya PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah?
5. Bagaimana cara memberikan kesadaran hukum bagi warga masyarakat mengenai keberadaan kepala desa dalam peralihan hak atas tanah setelah berlakunya PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah?



PEMERINTAH KABUPATEN  
KECAMATAN SUMBERLAWANG  
DESA MOJOPURO  
Jl. Raya Solo-Purwodadi Km.31 Kode Pos 51

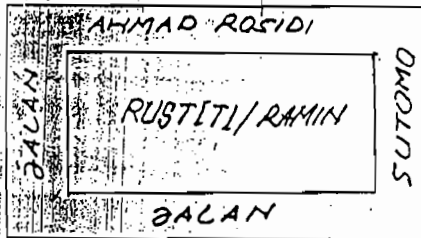
UGERAN JUAL BELI  
NOMOR : BAD/27/Y/2008

Pada hari ini SENIN tanggal 19 - MEI - 2008 telah menghadap Kepala Desa Mojopuro, Kecamatan Sumberlawang Kab. Sragen

1. Nama : SUTOMO  
Tempat, tgl lahir : SRAGEN 25 JULI 1955  
Agama : ISLAM  
Pekerjaan : PETANI  
Alamat : PLONGGREG RT 27 DESA MOJOPURO  
Selanjutnya disebut (PIHAK I)

2. Nama : RUSTITI / RAMIN  
Tempat, tgl lahir : SRAGEN 1 FEBRUARI 1968  
Agama : ISLAM  
Pekerjaan : SWASTA  
Alamat : RODONGREK RT 27 DESA MOJOPURO  
Selanjutnya disebut (PIHAK II)

Bahwa PIHAK I mempunyai sebidang tanah Pekarangan/Sawah/Tegel dengan bukti Sertifikat No. HM C.582 Persil 15816.PKlas V Luas ±...700 m<sup>2</sup> selanjutnya dijual semua/sebagian, secara lepas run Tomurun seluas ±...300 M2 kepada Rustiti PIHAK II dengan harga yang telah disepakati antara kedua belah pihak Rp 5.000.000 - (Lima juta Rupiah) Telah dibayar lunas terhitung mulai tanggal 19 - Mei - 2008 dan seterusnya tanah tersebut menjadi milik dan dikuasai PIHAK II, setelah mendapat Pengesahan dari Pejabat yang berwenang.



U Batas-batas :  
Utara : AHMAD ROSIDI  
Timur : SUTOMO  
Selatan : JALAN  
Barat : JALAN

Demikian Ugeran ini telah disepakati antara keduanya dan apabila dikemudian hari terdapat sesuatu hal yang tidak diinginkan, keduanya sanggup menerima akibatnya.

SAKSI-SAKSI :

[Signature]  
(Bayan)

PIHAK II  
(PEMBELI)

[Signature]  
RUSTITI

PIHAK II  
(PENJUAL)

[Signature]  
SUTOMO

DISETUJUI  
(KELUARGA)

[Signature]  
Ranti

2. [Signature]  
(Ketua RT)

3. [Signature]  
(Sek Des)



# SURAT PERJANJIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini kami :

1. Nama : MBOK KINAH  
Umur : 70 Th  
Alamat : Kendal RT 04, Desa Sumberejo, Kecamatan Mondokan,  
Kabupaten Sragen.  
Pekerjaan : Tani

Selanjutnya di sebut **Pihak I ( Pertama )**

2. Nama : H.T. TARJONO  
Umur : 74 Th  
Alamat : RT 05 / RW 01 Kel. Kalongan, Kec. Purwodadi  
Kab. Grobogan.  
Pekerjaan : Pen. PNS

Selanjutnya di sebut **Pihak II ( Kedua )**

Pada hari sabtu, tanggal 01 Mei tahun 2010, Pihak I ( Pertama ) telah menjual sebagian bidang tanah tegal kepada Pihak II ( Kedua ) dengan sertifikat Nomor : 962 Hak Milik . Konversi C.791. Persil No. 134. 97. P. III ( sisa ) Klas IV Luas 580 m<sup>2</sup> seharga Rp 8.000.000,00 ( Delapan Juta Rupiah ) dan telah dibayar lunas oleh pihak II ( Kedua ) Kepada Pihak I ( Pertama ) dihadapan Perangkat Desa Sumberejo dan semua yang berhubungan dengan Pemerintah Desa Sumberejo menjadi tanggung jawab Pihak II ( Kedua ).

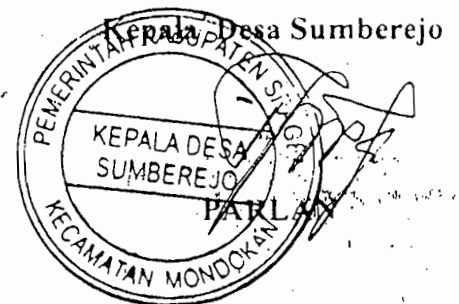
Demikian surat perjanjian ini kami buat dengan penuh rasa tanggung jawab tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Apabila dikemudian hari ada pihak yang tidak menepati perjanjian ini sanggup dituntut sesuai undang - undang yang berlaku.

Sumberejo, 01 Mei 2010

Pihak I)  
  
H. T. TARJONO

METERAI  
TEMPEL  
D2475AAF8048  
ENAM RIBU RUPIAH  
6000

  
MBOK KINAH



SAKSI - SAKSI

1. Suwarji (.....)  
2. Sudarno (.....)



## PEMERINTAH KABUPATEN SRAGEN

---

### PERATURAN DAERAH KABUPATEN SRAGEN NOMOR 8 TAHUN 2000

#### TENTANG

#### SUMBER PENDAPATAN DESA

#### DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

#### BUPATI SRAGEN

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 107 ayat (1) dan Pasal 111 ayat (1) Undang-undang nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah serta Pasal 56 Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 tahun 1999 tentang Pedoman Umum Pengaturan Mengenai Desa, perlu mengatur sumber pendapatan Desa;
- b. bahwa sehubungan dengan maksud tersebut di atas, perlu ditetapkan dengan peraturan daerah.

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (diundangkan pada tanggal 8 Agustus 1950);
2. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara nomor 3839);
3. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

- sistem pemerintahan nasional dan berada dalam Wilayah Kabupaten Sragen;
- h. Pemerintahan desa adalah pemerintahan yang dilaksanakan oleh Lurah dan Badan Perwakilan Desa;
  - i. Pemerintah desa adalah Lurah Desa dan Pamong Desa ;
  - j. Peraturan desa adalah semua peraturan yang ditetapkan oleh Lurah Desa setelah dimusyawarahkan dan mendapat persetujuan Badan Perwakilan Desa;
  - k. Sumber pendapatan desa adalah pendapatan asli Desa, bantuan Pemerintah Kabupaten, bantuan Pemerintah Propinsi dan pemerintah, sumbangan dari pihak ketiga dan pinjaman desa;
  - l. Pungutan Desa adalah segala pungutan baik berupa uang maupun benda dan atau barang yang dilakukan pemerintah desa;
  - m. Swadaya masyarakat adalah kemampuan dari suatu kelompok masyarakat dengan kesadaran dan inisiatif sendiri mengadakan ikhtiar ke arah pemenuhan kebutuhan jangka pendek maupun jangka panjang yang dirasakan dalam kelompok masyarakat itu;
  - n. Gotong royong adalah bentuk kerjasama yang spontan dan sudah melembaga serta mengandung unsur-unsur timbal balik yang bersifat sukarela antara warga desa dan atau warga desa dengan pemerintah untuk memenuhi kebutuhan yang insidental maupun berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan bersama baik materiil maupun spirituil.

## BAB II SUMBER PENDAPATAN DESA

### Pasal 2

- (1) Sumber pendapatan desa terdiri atas :
- a. Pendapatan asli desa meliputi :
    - 1. Hasil usaha desa
    - 2. Hasil kekayaan desa
    - 3. Hasil swadaya dan partisipasi
    - 4. Hasil gotong royong dan
    - 5. Pendapatan desa lain-lain yang sah ;
  - b. Bantuan dari pemerintah kabupaten ynag meliputi :
    - 1. Bagian dari perolehan pajak dan retribusi daerah yang pembagiannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
    - 2. Bagian dari dana perimbangan keuangan pusat dan daerah yang diterima oleh Pemerintah kabupaten sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - c. Bantuan dari pemerintah dan Pemerintah Propinsi

#### **Pasal 5**

- (1) Kekayaan desa sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat (3) Peraturan Daerah ini yang statusnya berubah menjadi Kelurahan, pengelolaannya oleh pemerintah Kabupaten
- (2) Hasil pengelolaan kekayaan desa sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini diberikan kepada Kelurahan yang bersangkutan dan desa lainnya untuk kelancaran penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan

### **BAB IV**

#### **PENGEMBANGAN DAN PENGAWASAN**

#### **Pasal 6**

- (1) Pemberdayaan potensi desa dalam upaya meningkatkan pendapatan desa dilakukan dengan usaha :
  - a. Mendirikan Badan Usaha milik Desa;
  - b. Mengadakan kerjasama antar desa;
  - c. Mengadakan kerjasama dengan pihak ketiga;
  - d. Melakukan pinjaman desa
- (2) Pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini diatur dengan peraturan desa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

#### **Pasal 7**

Pengawasan terhadap Pengelolaan Sumber Pendapatan Desa sebagaimana dimaksud Pasal 2 Peraturan Daerah ini dilakukan oleh badan perwakilan desa, camat dan bupati.

#### **Pasal 8**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sragen.

Disahkan di sragen  
Pada tanggal 7 Agustus  
2000

BUPATI  
SRAGEN

dto

HR BAWONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SRAGEN TAHUN 2000 NOMOR  
08 SERI D NOMOR 08

**PERATURAN DESA NGEBUG**

**TENTANG**

**PUNGUTAN DESA**



**TAHUN 2010**



**PEMERINTAH KABUPATEN SRAGEN**  
**KECAMATAN KALIJAMBE**  
**DESA NGEBUNG**

---

**PERATURAN DESA NGEBUNG**  
**NOMOR: 02/01/2010 TAHUN 2010**

**TENTANG**  
**PENETAPAN JENIS DAN BESARNYA PUNGUTAN DESA**  
**TAHUN ANGGARAN 2010**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**KEPALA DESA NGEBUNG**

- Menimbang :
- a. Bahwa dalam rangka meningkatkan salah satu sumber pendapatan Desa untuk penyelenggaraan Pemerintah, Pembangunan dan Pembinaan masyarakat Desa secara berdaya guna dan berhasil guna, dipandang perlu menetapkan jenis dan besarnya pungutan Desa.
  - b. Bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a di atas perlu membentuk Peraturan Desa Ngebung tentang Pungutan Desa Ngebung Tahun 2009.
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
  2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
  3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 38, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4493) yang telah ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2005 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 158, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4587)
  5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 29 Tahun 2006 tentang Pedoman Pembentukan dan Mekanisme Penyusunan Peraturan Desa;
  6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2006 tentang Pedoman Administrasi Desa;

7. Peraturan Daerah kabupaten Sragen Nomor 5 Tahun 2006 tentang Badan Permasyarakatan Desa;
8. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 14 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyusunan Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Desa;
9. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 16 Tahun 2006 tentang Sumber Pendapatan Desa;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 17 Tahun 2006 tentang Kedudukan Keuangan Kepala Desa dan Perangkat Desa;
11. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 3 Tahun 2008 tentang Peraturan Desa;

Dengan Persetujuan Bersama  
BADAN PERMUSYAWARATAN DESA NGEBUNG  
dan  
KEPALA DESA NGEBUNG

**MEMUTUSKAN**

Menetapkan : PERATURAN DESA NGEBUNG KECAMATAN KALIJAMBE KABUPATEN SRAGEN TENTANG PENETAPAN JENIS DAN BESARNYA PUNGUTAN DESA TAHUN ANGGARAN 2009

**Pasal 1**

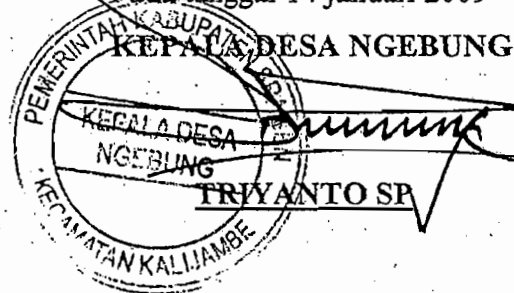
Penetapan jenis dan besarnya pungutan desa sebagaimana terlampir dalam peraturan Desa ini.

**Pasal 2**

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan

Ditetapkan di : Ngebung

Pada tanggal 14 Januari 2009



**PEMERINTAH KABUPATEN SRAGEN  
KECAMATAN KALIJAMBE  
DESA NGEBUNG**

---

**BERITA ACARA  
RAPAT BADAN PERMUSYAWARATAN DESA NGEBUNG**

Pada hari ini Rabu 14 Januari 2009 bertempat di Balai Desa Ngebung telah diadakan rapat Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dengan Kepala Desa Ngebung dan Perangkat Desa dalam rangka membahas tentang Pungutan Desa Tahun Anggaran 2010.

Rapat dihadiri oleh Camat, Ketua, Wakil Ketua, Sekretaris, dan anggota BPD Kepala Desa, Perangkat Desa, Lembaga Kemasyarakatan di Desa serta tokoh Masyarakat sebagaimana daftar terlampir.

Jumlah anggota BPD : 9 Orang

Yang hadir : 9 Orang

Tidak hadir : - Orang




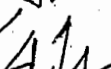
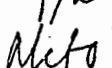

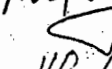
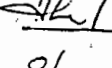

Sehingga telah memenuhi Quorum.

Dengan kesimpulan hasil rapat sebagai berikut ;

Menyetujui tentang pungutan desa Tahun 2009.

Demikian berita acara ini kami buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

**PIMPINAN DAN ANGGOTA BADAN PERMUSYAWARATAN DESA NGEBUNG**

NAMA	JABATAN	TANDA TANGAN
1. H. Sucipto	Ketua	1. 
2. Gimanto Raharjo	Wakil Ketua	2. 
3. Kiswanto	Sekretaris	3. 
4. Heri Susanto	Anggota	4. 
5. Mulyono	Anggota	5. 
6. Mujiono	Anggota	6. 
7. Hariyanto	Anggota	7. 
8. Warsosemito	Anggota	8. 
9. Suyitno	Anggota	9. 

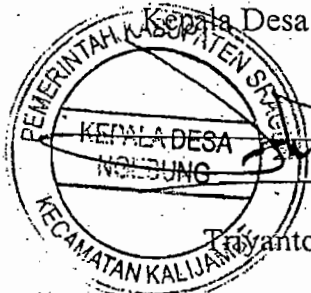
Lampiran : Peraturan Desa Ngebung  
 Nomor : 143/01/2010  
 Tanggal : 14 januari 2010

JENIS DAN BESARNYA PUNGUTAN DESA TAHUN 2009

NO	JENIS PUNGUTAN	BESARNYA (Rp.)	KETERANGAN
1	2	3	4
1.	Pungutan dari NTCR;		
	a. Nikah	40.000,-	
	b. Talak	50.000,-	
	c. Cerai	50.000,-	
	d. Rujuk	35.000,-	
2.	Pungutan dari surat keterangan		
	1. Surat ket bepergian dan lain-lain	5.000,-	
	2. Surat ket pinjaman Bank	10.000,-	
	3. Surat ket kelahiran	5.000,-	
	4. Legalisasi	5.000,-	
3.	Pungutan dana peraihan hak		
	1. Ugeran dalam Dsa Ngebung	40.000,-	
	2. dana Pensertifikatan tanah minimal maksimal	30.000,- 100.000,-	1% dari harga jual
	3. Ugeran orang di luar Desa Ngebung	150.000,-	
	4. Pensertifikatan tanah orang di luar Desa Ngebung	150.000,-	
4.	Pungutan dana ijin keramaian		
	1. Tip	10.000,-	
	2. Wayang Kulit	25.000,-	
	3. Karawitan/ cokean	25.000,-	
	4. Tayub/ Gambyong	150.000,-	
	5. Campur sari/ organ tunggal	50.000,-	
5.	Pungutan Dana dari Pengusaha		
	1. Orang punya Rice mil	100.000,-	
	2. Orang punya truk	50.000,-	
	3. Orang punya kol/ mobil	20.000,-	

	4. Orang punya took/ warung	10.000,-	
6.	Pungutan Dana Gotong Royong Masyarakat;		
	1. Kuli kenceng	10.000,-	
	2. Kuli gundul	5.000,-	
	3. Kuli setengah gundul	7.500,-	
	4. Kuli Mondok Ngindung	3.000,-	
7.	Pungutan dana lain-lain		
	1. Dari PKD	25.000,-	
	2. Dari lumbung Desa	25.000,-	
	3. Dari UED	25.000,-	
	4. Pemilik tanah liar di luar desa Ngebung	100.000,-	Per bidang
	5. Penelitian Situs Purbakala	200.000,-	

Kepala Desa Ngebung



Triyanto SP

## PENUTUP

Pelaksanaan kegiatan Anggaran dan Pendapatan Belanja Desa merupakan pelaksanaan kegiatan Pemerintah Desa Ngebung selama satu tahun berjalan.

Dengan berpedoman APBDes dan Pungutan Desa tahun 2010 Kepala Desa dapat melaksanakan kegiatan Pemerintahan di Desa Ngebung.

Semoga dapat berjalan dengan lancar tidak ada permasalahan.

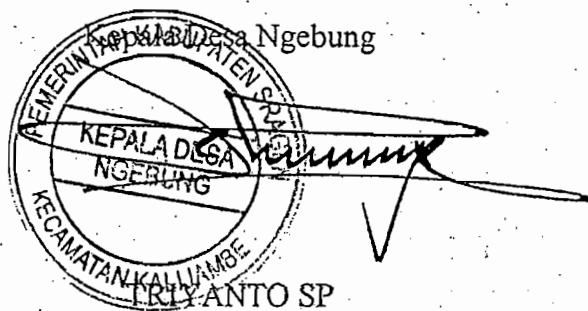
Dengan peraturan desa Ngebung tentang Pungutan Desa Ngebung Tahun 2010, kami buat.

Semoga dapat kami gunakan sebagai bahan pelaksanaan kegiatan Pemerintah Desa Ngebung.

Ditetapkan di Ngebung

Pada tanggal, 14 Januari 2010

Kepala Desa Ngebung

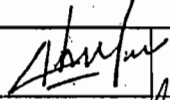
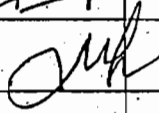
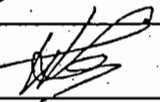
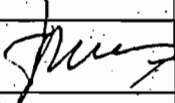

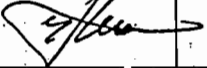
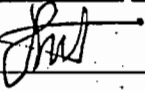
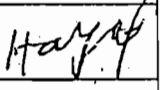
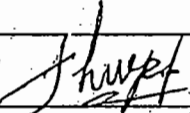


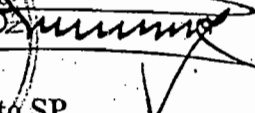

The image shows a circular official stamp of the Village Head of Ngebung. The text inside the stamp reads "KECAMATAN KALIAMBÉ" around the perimeter, "KEPALA DESA" in the center, and "NGEBUNG" below it. A handwritten signature is written over the stamp, and the name "IRYANTO SP" is printed below the stamp.

IRYANTO SP

# DAFTAR HADIR BPD

Hari : RABU  
 Tanggal : 14 JANUARI 2010  
 Tempat : BALAI DESA NGEBUNG  
 Acara : Rapat membahas penyusunan APBDes Tahun 2010.

NO	NAMA	JABATAN	ALAMAT	TANDA TANGAN
1	Musiyono	BPD	GRASAK	
2	Heri Susanto	BPD	KR. ANYAR	
3	Warso Semito	BPD	NGEJENG	
4	Gimanto	BPD	PADHS	
5	Kiswanto	BPD	PADAS	
6	Sucipto	KETUA	BUBAK	
7	Mulyono	BPD	WONOLEW	
8	Hariyanto	BPD	PENGKOL	
9	Suyitno	BPD	NGEBUNG	

Mengetahui  
 Kepala Desa Ngebung  
  
 Triyanto.SP  


# DAFTAR HADIR

KEPALA DESA, PERANGKAT DESA, LEMBAGA  
DESA DAN TOKOH MASYARAKAT

Hari : RABU  
Tanggal : 14 JANUARI 2010  
Tempat : BALAI DESA MGERUNG  
Acara : Rapat membahas penyusunan APBDes Tahun 2010

NO	NAMA	JABATAN	ALAMAT	TANDA TANGAN
1	Sugarto	Revisi	Bubak	[Signature]
2	Gimantoro R.	K.P.A.	Padus	[Signature]
3	Jumadi	K. Um.	Padus	[Signature]
4	Tugiminin	Kam EK Bina	Padus	[Signature]
5	Sudaryanto	Padus	Padus	[Signature]
6	Sunardi	Padus	-	[Signature]
7	Suyadi	Ketua RT	Karyayun	[Signature]
8	Muhain	Ket. Kesra	Padus	[Signature]
9	Kidranfo	PKK	Padus	[Signature]
10	Ciptodihargo	Wan. Bayo	Wardulu	[Signature]
11	Agilim	Ket. RT	Padus	[Signature]
12	Panji	KOTO	Karyayun	[Signature]
13	Dalimin	Ketua RT	Pengkel.	[Signature]
14	Suyandi	Ket. RT	Padus	[Signature]
15	Ali-leon	Ket. RT	Grasak	[Signature]
16	Sumar	Ket. RT	Karyayun	[Signature]
17	Darico	Ket. RT	Serlog. Karyayun	[Signature]
18	Mulyono	B. Pr	Grasak	[Signature]
19	Paidin	RT. 12/03	mlandingan	[Signature]
20	Warta	B. Pr	Karyayun	[Signature]
21	Suyanto	B. Pr	Grasak	[Signature]
22	Sukarno	K.A. dan. W.	mlandingan	[Signature]
23	Arni Hidayat	PKK	Grasak	[Signature]
24	Umi Barokah E	Pamong Desa	Padus	[Signature]
25	Terrrem	PKK	Mgerung	[Signature]
26	Silmi	PKK	Pengkel.	[Signature]
27	Sumarmi	PKK	Padus	[Signature]
28	Suyanti	PKK	-	[Signature]
29	NUR HASUTI			[Signature]
30	NIDAH			[Signature]
31	Rina Harat spd	PKK	Karyayun	[Signature]
32	Si Sabek	PKK	-	[Signature]

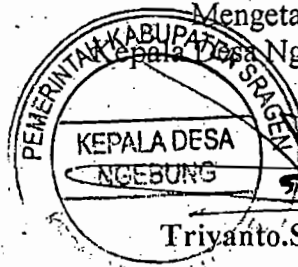


33	pahub	PKK	pados	Anggot	Jed
34	Mart	-	-	cin	M
35	Wakinem	-	cin	-	A
36	-Warsi	-	-	cin	-
37	Sukini	"	"	"	Jed
38	wineh	"	"	"	-
39	juminem	"	"	"	-
40	nyami	"			-
41	Sugihm	PKK			-
42	anelmi				-
43	anbinah				-
44	karini				-
45	anoyem				-
46	prapti	PKK	wonolo		-
47	marmi	-	-		-
48	Parti	-	-		-
49	semi	"	pados		-
50	Sutinoh	"	pados		-
51	Sumini	PKK	"		-
52	Wagini	"	"		-
53	Siti	PKK	pados		-

Mengebung, 14 Januari 2010

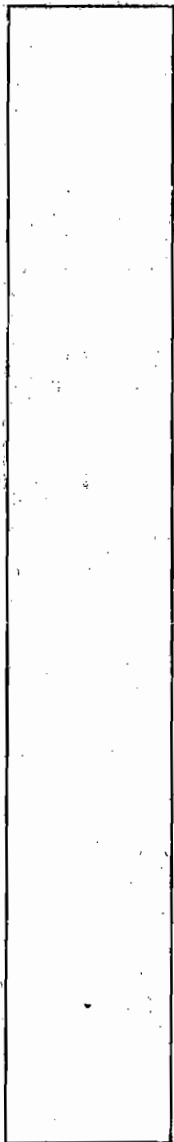
Mengetahui

Kepala Desa Ngebung



Triyanto.SP

KECAMATAN PLUPUH  
KABUPATEN SRAGEN



PERATURAN DESA KARANGWARU  
NOMOR 1 TAHUN 2011  
TENTANG PUNGUTAN DESA

PEMERINTAH KABUPATEN SRAGEN  
KECAMATAN PLUPUH  
DESA KARANGWARU

PERATURAN DESA KARANGWARU  
NOMOR : 1 TAHUN 2011

TENTANG

PENETAPAN JENIS DAN BESARNYA PUNGUTAN DESA  
TAHUN ANGGARAN 2011.  
DENGAN MENGHARAP RAHMAD TUHAN YANG MAHA ESA  
KEPALA DESA KARANGWARU

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka meningkatkan salah satu sumber pendapatan Desa untuk menyelenggarakan Pemerintahan, Pembangunan dan Pembinaan masyarakat Desa secara berdaya guna dan berhasil guna dipandang perlu menetapkan jenis dan besarnya Pungutan Desa.
  - b. bahwa penetapan jenis dan besarnya pungutan Desa dimaksud ditetapkan dalam peraturan Desa

- Mengingat
1. Undang-Undang nomor 13 tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
  2. Undang-Undang nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah;
  3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah
  4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;
  5. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 63 Tahun 1999 tentang Petunjuk Pelaksanaan dan Penyesuaian peristilahan dalam penyelenggaraan Pemerintah Desa / Kelurahan;
  6. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 1999 tentang Pedoman Umum Pengaturan mengenai Desa;
  7. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 4 Tahun 2000 tentang Pembentukan Badan Perwakilan Desa; ✓
  8. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 7 Tahun 2000 tentang Peraturan Desa; ✓
  9. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 8 Tahun 2000 tentang Sumber Pendapatan Desa; ✓
  10. Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 10 Tahun 2000 tentang Anggaran Pendapatan Desa; →

**DENGAN MUSYAWARAH BERSAMA  
BADAN PERWAKILAN DESA KARANGWARU**

**MEMUTUSKAN**

**Menetapkan : PERATURAN DESA KARANGWARU TENTANG  
PENETAPAN JENIS DAN BESARNYA PUNGUTAN DESA  
TAHUN ANGGARAN 2011**

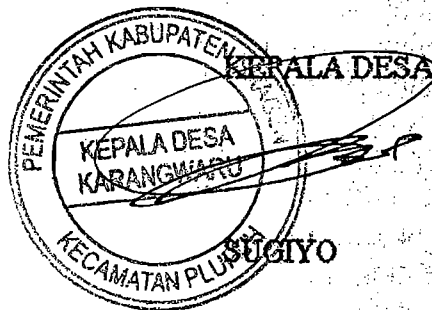
**Pasal 1**

**Penetapan jenis dan besarnya Pungutan Desa Tahun Anggaran 2011 sebagai mana  
terlampir dalam Peraturan Desa ini**

**Pasal 2**

**Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan**

**Ditetapkan di Karangwaru  
Pada Tanggal 1 Januari 2011**



**Jenis dan Besarnya Pungutan Desa Karangwaru**

NO	JENIS PUNGUTAN	BESARNYA PUNGUTAN	KET
1.	Pungutan kepemilikan tanah		
	- Tanah Sawah Per M2	Rp 4	
	- Tanah Pekarangan Per M2	Rp 8	
	- Pemilik diluar Desa (sawah) Per M2	Rp 8	
	- Pemilik diluar Desa (Pekarangan) Per M2	Rp 16	
2	Pungutan peralihan hak		
	- Minimal	Rp 125.000	
	- Maksimal	Rp 150.000	
3	Pungutan ganti cetak blangko		
	- Surat Keterangan	Rp 5.000	
	- Surat Kelahiran	Rp 5.000	
	- Model FS-03 (untuk KTP)	Rp 2.000	
	- Model FS-01 & FS-02 (untuk Kartu KK)	Rp 2.000	
4	Pungutan Perhelatan / izin Keramaian		
	- Tape	Rp 5.000	
	- Wayang, Klenengan, Campur sari, Orgen Tunggal, Ketoprak, Rebana, Dll	Rp 10.000	
	- Lebih dari satu acara hiburan	Rp 20.000	
	- Dangdut, Tari-tarian	Rp 20.000	
5	Pungutan legalisasi Surat (Ligalisir)	Rp 5.000	
6	Pungutan Pengusaha di Desa Karangwaru		
	- Pengeras Suara (Tape)	Rp 15.000	
	- Warung	Rp 5.000	
	- Toko	Rp 10.000	
	- Huller (Selep)	Rp 20.000	
	- Traktor	Rp 15.000	
	- Pertukangan (Mebel)	Rp 10.000	
	- Wartel	Rp 10.000	
	- Bengkel	Rp 10.000	
	- Truck	Rp 25.000	
	- Mini Bus	Rp 20.000	
	- Colt	Rp 10.000	
	- Mobil Pribadi	Rp 10.000	
7	Pungutan NTCR		
	- Nikah	Rp 10.000	
	- Talak	Rp 50.000	
	- Cerai	Rp 50.000	
	- Rujuk	Rp 10.000	
8	Pungutan Izin Mendirikan Bangunan IMB		
	- Rumah Type A	Rp 25.000	
	- Rumah Type B	Rp 5.000	
	- Rumah Type C	Rp 5.000	
	Pungutan Pegawai		
	- Lurah Desa	Rp 15.000	
	- PNS	Rp 10.000	
	- ABRI, POLISI	Rp 10.000	
	- Pamong Desa	Rp 7.000	

