

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat

Wulandari Siregar^{1*}, Nur Adhim²

¹Kantor Notaris & PPAT Resto Mudarna, S.H. Kabupaten Bogor, Jawa Barat

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah
wulandarisiregar259@gmail.com

ABSTRACT

Former customary community land can be transferred through sale, purchase, gift, or inheritance, with a mandatory registration process to be completed beforehand. The registration of these land transfers is vital to prevent disputes among the parties involved. This study aims to explore the mechanisms for registering the transfer of rights over former customary land and identify the challenges faced in this process. Employing a normative juridical method, the research examines Indonesian laws and regulations related to the registration of former customary land. The findings indicate that the registration process involves confirming the conversion of land status, which provides legal certainty and protection for landowners, other interested parties, and the government. This procedure is essential for realizing orderly land administration and avoiding potential conflicts.

Keywords: Land; Transition; Registration.

ABSTRAK

Tanah bekas masyarakat adat dapat dialihkan melalui jual beli, hibah, atau waris dengan wajib melakukan pendaftaran terlebih dahulu. Pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat wajib dilakukan untuk menghindari perselisihan para pihak yang bersangkutan. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat dan penyelesaian terhadap hambatan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan mengkaji peraturan perundang-undangan pendaftaran peralihan tanah bekas adat di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bekas milik adat dilakukan melalui penegasan konversi, memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik hak atas tanah, pemangku kepentingan lainnya, dan pemerintah demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Kata Kunci: Tanah Adat; Peralihan; Registrasi.

A. PENDAHULUAN

Keberadaan tanah di Indonesia semakin lama semakin bertambah dan laju pembangunan di segala bidang semakin meningkat, begitu juga dengan kondisi negara Indonesia yang agraris dengan jenis tanah yang berbeda-beda. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Peran negara adalah menguasai dan bukan memiliki tanah, yaitu memiliki hak milik atas tanah atau pemilikannya. Kepemilikan negara atas tanah merupakan masalah hukum publik dan perdata berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Peraturan Pokok Pertanian tahun 1960 (UUPA), yang mengatur dan mengurus hal-hal yang berkaitan dengan hubungan hukum antara manusia dengan tanah, air, dan ruang angkasa.

Kapasitas bumi untuk memenuhi semua kebutuhan dan kepentingan manusia secara bertahap akan berkurang karena aktivitas manusia. Hutan ditebang, sumber daya alam dieksploitasi tanpa pembaharuan, merusak alam, menjadikan alam tandus dan tidak berfungsi lagi. Tanah merupakan komoditas yang mempunyai nilai ekonomi yang mudah diperjualbelikan. Untuk tanah adat lama, Meskipun kepemilikan legal atas hak guna usaha masih kurang kuat dibandingkan dengan tanah bersertifikat, hal ini tidak menghalangi orang/pihak-pihak yang ingin mengakuisisi tanah adat yang lama.

Berdasarkan penjelasan di atas, menunjukkan betapa pentingnya bumi bagi kehidupan manusia. Oleh karena itu, bumi harus menjadi fondasi masa depan untuk memastikan kesejahteraan umat manusia. Agar lahan tersebut benar-benar memberikan manfaat dan kesejahteraan kepada masyarakat (WNI), negara harus mengendalikannya.

Peralihan hak atas tanah adalah pemindahan hak dari satu pihak ke pihak lain. Hak milik atas tanah adalah hak milik yang sangat kuat, hak waris dapat dimiliki oleh orang yang baik, dan tujuan serta penggunaannya harus memiliki fungsi sosial. Pendaftaran pemindahan hak atas tanah adalah proses pengalihan hak atas tanah kepada orang lain. Untuk kepastian hukum hak atas tanah, tanah harus didaftarkan pada otoritas pertanahan setempat. Pemilik hak atas tanah, apabila terjadi peralihan hak atas tanah dalam rangka peralihan hak dari satu pihak ke pihak lain, harus dibuktikan terlebih dahulu secara tertulis kepada penanggung jawab penetapan hak guna tanah itu, kemudian pengalihan hak atas tanah itu dilakukan. Hak pakai kepada orang yang berwenang menetapkan hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 38 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah tersebut.

Hukum adat adalah hukum yang mengatur hak atas tanah yang berlaku di setiap daerah. Seperti yang kita ketahui bersama, hukum adat pertanahan masih sering digunakan untuk transaksi pertanahan di Indonesia. Dalam pandangan tradisional masyarakat kita, tanah memiliki arti yang sangat penting, yaitu sebagai tempat tinggal dan menopang kehidupan, sarana kohesi sosial dalam sebuah perkumpulan dan, pada saat yang sama, merupakan modal utama sebuah perkumpulan. Sebuah asosiasi memiliki hak komunitas. Suatu perkumpulan mempunyai hak ulayat (Shebubakar, 2019).

Tanah-tanah tersebut masih merupakan hak milik adat dan belum ada sertifikat hak guna tanah, sehingga jaminan keamanan hukum atas tanah tersebut tidak kokoh, khususnya luas tanah tersebut. Faktanya, pengukuran tersebut dilakukan bukan untuk tujuan kepastian hukum melainkan sebagai dasar pemungutan pajak, sehingga pengukuran tersebut tentu saja kurang akurat dibandingkan pengukuran untuk sertifikasi tanah. Tujuan pendaftaran tanah meliputi

pendaftaran untuk pertama kali dan pendaftaran peralihan hak atas tanah; pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Bab III Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, sedangkan saat ini diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, demikian pula halnya dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sejak berlakunya Peraturan UUPA, Akta tanah tidak lagi dibuat di hadapan lurah atau kepala desa, tetapi di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT), jika di suatu kecamatan tidak ada PPAT.

Masyarakat adat merupakan sekelompok orang yang hidup disuatu daerah yang memiliki letak geografis sama dan hidup secara turun temurun dalam satu garis asal usul leluhur identitas budaya, hukum adat, dan hubungan yang kuat antara masyarakat adat dengan tanah yang mereka miliki (Sulisrudatin, 2014). Negara melalui Pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945) memberikan pengakuan terhadap hadirnya hak dan keberadaan masyarakat adat yang berbunyi “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam UU”, sehingga sejatinya keberadaan masyarakat adat beserta seluruh hak-haknya terutama tanah merupakan hak yang senantiasa selalu dilindungi dan dijaga oleh negara (Krisnayana, 2018).

Hal ini memberikan gambaran, bahwa masyarakat adat hidup sebagai satu kesatuan sosial masyarakat yang terorganisir yang memiliki aturan hukum yang berlaku bagi masyarakat adat setempat sebagai *living law* (Bastari, 2014).

Bagi masyarakat hukum adat, tanah merupakan hal yang sakral dan mencerminkan jati diri dari suatu masyarakat hukum adat, hal ini dikarenakan sebagian besar kehidupan masyarakat adat bergantung kepada tanah, sehingga terdapat ikatan yang diyakini oleh masyarakat adat bahwa tanah merupakan cara mereka untuk tetap berhubungan dengan leluhur (Krisnayana, 2018). Dikarenakan kemajuan teknologi dan industri di dunia, khususnya Indonesia menjadikan kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal kawasan Industri semakin meningkat. Terlebih lagi secara geografis tidak semua tanah di Indonesia dapat ditempati dengan, dalam arti lain jumlah tanah yang dapat dihuni di Indonesia sangat terbatas. Hal ini memberikan paradigma bahwa kebutuhan tanah saat ini tidak sebanding dengan ketersediaan lahan tanah yang dapat dikuasai dan dikelola oleh masyarakat, sehingga dewasa ini, banyak tindakan-tindakan oleh masyarakat perkotaan untuk menguasai lahan dan tanah masyarakat

adat (Ramadhani, Basri, & Arisaputra, 2022). Terbukti dengan banyaknya kasus sengketa tanah adat yang terjadi di Indonesia. Salah satu contoh kasusnya adalah pada sengketa Tanah Ulayat Kabupaten Flores Timus pada tahun 2011.

Hal ini menjadikan adanya peralihan hak atas tanah masyarakat adat ke pihak lain baik antara sesama masyarakat adat ataupun kepada pihak di luar masyarakat adat, dengan demikian tanah masyarakat adat dalam konteks ini menjadi tanah bekas masyarakat adat yang dapat dialihkan melalui jual beli, hibah, atau waris dengan wajib melakukan pendaftaran terlebih dahulu. Peralihan hak atas tanah dalam konteks hukum pertanahan Indonesia adalah peralihan hak dari satu pihak ke pihak lain, dimana peralihan tersebut harus disertai dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah, adanya pencatatan administratif atau cara bagaimana sebidang tanah dialihkan dari satu pihak ke pihak lain. Pada umumnya, pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan melalui pendaftaran dan pencatatan di kantor pertanahan setempat. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada perselisihan diantara para pemilik hak atas tanah, baik pada saat peralihan maupun dikemudian hari antara ahli waris dari pihak-pihak yang terlibat. Secara konseptual, tanah ulayat terbagi menjadi dua jenis, yaitu tanah yang sebelumnya dipegang oleh hak ulayat dan tanah yang dipegang oleh masyarakat ulayat berdasarkan hukum adat. Menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur bahwa terdapat 3 (tiga) jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan fungsi dan kewenangan yang berbeda, yaitu: PPAT, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. PPAT diangkat langsung oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, kewenangan PPAT secara umum adalah membuat akta otentik sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang (Hartono, & Khisni, 2018). Pendaftaran tanah dalam konteks Pasal 19 ayat (2) PPAT merupakan rangkaian penyelesaian pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan amanat Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dimana pendaftaran tanah yang dilakukan akan melalui serangkaian tahapan yang diawali dengan survei, pemetaan, pembukuan tanah dan dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan diakhiri dengan pemberian tanda bukti hak atas tanah. Oleh karena itu, konsep dari pendaftaran atas peralihan hak atas tanah merupakan serangkaian aktivitas yang bertahap dan kompleks, hal ini dilakukan untuk memastikan tidak adanya perbedaan dan sengketa terhadap peralihan hak atas tanah, dimana tanda bukti hak peralihan hak atas tanah nantinya akan menjadi alat pembuktian yang kuat apabila terdapat perselisihan sengketa (Sumirat, 2015).

Pendaftaran terhadap tanah bekas milik adat dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu secara sporadik yaitu pendaftaran tanah pertama kali untuk beberapa objek pendaftaran dalam suatu wilayah dan sistematis yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan serentak bersamaan dengan pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan.

Penelitian ini, akan difokuskan kepada pendaftaran terhadap peralihan tanah bekas hak milik adat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tata cara, prosedur hingga syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pendaftaran dalam hal terdapat peralihan hak atas tanah adat sesuai dengan jenis peralihan yang terjadi.

1. Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan penyimpanan data fisik dan data yuridis. Boedi Harsono menjelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin perlindungan kepentingan rakyat dan pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan nasional.

2. Tanah Adat.

Tanah ulayat, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 5/1999, adalah tanah adat yang berasal dari sejumlah hukum adat di seluruh Indonesia. Menurut hukum yang berlaku saat ini, tanah ulayat diserahkan untuk dikelola dan digunakan kepada keturunannya secara turun-temurun. Kajian atau penelitian ini terkait dengan teori sistem hukum Lawrence M. yang menyatakan bahwa efektifitas dan keberhasilan penegakan hukum bergantung pada tiga faktor sistem hukum, yaitu struktur hukum (*law structure*), isi hukum (*law substance*), dan budaya hukum (*legal culture*). Isi hukum terdiri dari perangkat peraturan dan budaya hukum, yaitu hukum yang dianut oleh masyarakat.

Mengenai struktur hukum, Friedman menjelaskan bahwa struktur sistem hukum terdiri dari faktor-faktor berikut: jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksi pengadilan (termasuk jenis-jenis kasus yang menjadi kewenangannya) dan prosedur banding dari satu pengadilan ke pengadilan lainnya. Dengan demikian, struktur (struktur hukum) terdiri dari lembaga-lembaga hukum yang ada untuk menjalankan hukum yang ada.

Pasal 19 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya. Menurut pertimbangan menteri agraria, peraturan tentang pendaftaran tanah selain diatur dalam UUPA juga diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (LN 1961-288) dan

telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN1997-57) yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah." Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pentingnya tindakan pemerintah dalam melakukan pengurusan hak atas tanah karena memang pemerintah diberi amanat oleh konstitusi, disamping itu banyaknya penyimpangan-penyimpangan atau ketimpangan dalam penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah oleh orang atau badan hukum ataupun oleh pemerintah sendiri. Karena dewasa ini terlebih di Negara kita penggunaan tanah, pengawasan tanah dan pemilikan tanah masih belum tertib dalam arti bahwa masih banyak penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan rencana guna tanah.

Pendaftaran atas tanah bekas milik adat karena jual beli yang kurang efektif atau tidak dilaksanakan oleh masyarakat itu sendiri. Masyarakat masih berpikiran awam dan konservatif, mereka masih menggunakan jasa Camat dalam pelaksanaan jual beli tanah. Padahal pelaksanaan jual beli tanah melalui camat seringkali kurang efektif. Hal ini disebabkan camat mengeluarkan Akta jual beli tidak disertai dengan kelengkapan syarat-syarat untuk peralihan hak atas tanah menjadi status hak milik itu sendiri.

Tanah-tanah yang masih berstatus bekas milik adat yang belum memiliki sertipikat tanah, maka jaminan kepastian hukum atas tanahnya belum kuat terutama pada luas tanah yang bersangkutan. Hal ini disebabkan karena pengukuran dilakukan bukan bertujuan untuk kepastian hukum melainkan untuk dasar penarikan pajak, sehingga tentunya pengukurannya kurang teliti dibandingkan dengan pengukuran untuk pembuatan sertipikat tanah. Demikian pula di Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor, masih banyak warga masyarakat yang belum atau kurang mengerti arti dan fungsi sertipikat tanah maupun prosedur untuk memperoleh sertipikat tanah tersebut. Oleh karena itu, status tanah maupun alat buktinya masih banyak yang berpegang pada ketentuan lama di kantor kelurahan/desa.

Pembuatan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu rangkaian kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan

untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Disamping itu dengan dilakukannya pendaftaran tanah secara tertib dan teratur akan merupakan salah satu perwujudan dari pada pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan.

Faktor yang mempengaruhi sangat kurangnya minat dari masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, disebabkan karena tidak adanya sanksi sama sekali yang diberikan dan dikenakan terhadap tanah yang tidak didaftarkan, atau juga masih belum cukup dipahaminya arti pentingnya tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) bukti yang kuat, disamping itu tidak tertutup kemungkinan karena tinggi biaya dan lamanya proses penyelesaiannya.

Penelitian yang dilakukan oleh M Aliyah, Wiryani dan Anggraeny yang berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat yang Belum Bersertifikat (Studi Desa Ambit Kecamatan Waled Kabupaten Cirebon). Dalam penelitian ini dilakukan analisis terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat yang belum bersertifikat di Desa Ambit, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah, yang didalamnya dikaji perbuatan-perbuatan yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah bekas milik adat di Desa Ambit (Aliyah, Wiryani, & Anggraeny, 2021). Penelitian yang dilakukan oleh IMKD Kusuma, Seputra dan Suryani yang berjudul Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. Penelitian ini berfokus terhadap mekanisme peralihan hak atas tanah adat melalui mekanisme jual beli, dimana dijelaskan mekanisme dan tata cara peralihan hak atas tanah adat melalui jual beli (Kusuma, Seputra, & Suryani, 2020). Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Nur Hayati yang berjudul Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). Penelitian ini memfokuskan terhadap peralihan hak dalam jual beli hak atas tanah adat dengan melakukan perbandingan terhadap konsep peralihan hak tanah dari hukum barat dan hukum adat yang dirangkum berdasarkan mekanisme hukum pertanahan nasional (Hayati, 2016).

Perbedaan penulisan yang dilakukan dengan penulisan sebelumnya adalah penulisan ini membahas mengenai bagaimana prosedur dan modalitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas hak ulayat dan faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dan yang terakhir adalah bagaimana cara penyelesaian peralihan pendaftaran tanah tersebut.

Dari latar belakang di atas, maka masalah yang akan diteliti oleh penulis adalah sebagai berikut: 1. Bagaimana mekanisme pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat? dan 2. Bagaimana penyelesaian terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat?

Tujuan dari Penelitian ini adalah untuk dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi pengambat dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat, dan cara penyelesaiannya.

Penelitian ini berhubungan dengan Teori Sistem Hukum, Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*structure of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, dan peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data yang digunakan adalah triangulasi, data yang diperoleh cenderung berupa data kualitatif, analisis data bersifat induktif atau kualitatif, dan hasil dari penelitian kualitatif adalah memahami makna, memahami keunikan, mengkonstruksikan fenomena dan hipotesis penelitian (Sugiyono, 2017).

Penelitian yang dilakukan penulis menggunakan penulisan deksriptif dengan mengambil objek pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat dengan mengambil sumber bahan hukum secara kepustakaan yaitu buku, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan (Gunawan, 2022).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Mekanisme Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat.

Peralihan hak atas tanah bekas milik adat terjadi setelah dilakukannya tindakan hukum tertentu. Dalam konteks peralihan hak atas tanah bekas hak ulayat, mekanisme pendaftarannya harus sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan turunannya. Menurut Pasal 37 UUPA ayat (1), terdapat beberapa jenis pendaftaran ketika terjadi peralihan hak atas tanah, yaitu melalui jual beli, konsesi, tukar-menukar, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lainnya yang melibatkan peralihan hak atas tanah (Hartono, & Khisni, 2018). Dengan demikian, semua bentuk peralihan hak atas tanah bekas

hak ulayat dapat didaftarkan melalui PPAT, asalkan terdapat akta yang sah dalam proses peralihannya.

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

a. Pendaftaran yang sukarela.

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

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

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

1) Pendaftaran yang wajib:

a) Pendaftaran karena warisan

Untuk pendaftaran hak karena warisan bagi tanah yang belum dibukukan permohonannya kepada Kantor Pertanahan harus dilampiri surat, antara lain:

- (1) Surat permohonan yang dibuat oleh orang yang bersangkutan dan diketahui oleh Kepala Desa dan Camat.
- (2) Surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat mengenai tanah tersebut.

- (3) Petuk pajak atau Surat Pajak Bumi dan Bangunan atau salinannya yang disahkan oleh Kepala Desa.
- (4) Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat dengan dua orang saksi; dan
- (5) Untuk lebih dari satu orang ahli waris, maka ditambah dengan akta pemisahan dan pembagian harta warisan yang dibuat di hadapan PPAT dan ditandatangani oleh semua ahli waris.

Surat keterangan waris tersebut di atas dibuat oleh Notaris apabila yang meninggal dunia tunduk pada hukum barat, dalam hal ini warga negara keturunan Eropa atau Tionghoa.

- b) Pendaftaran karena warisan yang akan diperjual belikan; dan
- c) Pendaftaran karena jual beli.

Ada beberapa kendala yang menyebabkan tidak dapat diselesaikannya pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak ulayat secara tepat waktu, baik yang disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal. Hambatan-hambatan tersebut berasal dari pemerintah sendiri, khususnya keterbatasan dana pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran dilakukan dengan memperhatikan kepentingan dan kondisi negara dan masyarakat, serta kebutuhan sosial ekonomi, sebagaimana diatur dalam Pasal 2, PP 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, mudah dijangkau, dan terbuka. Namun, ternyata pendanaan menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis oleh pemerintah. Pemerintah memiliki kewajiban, dalam konteks pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat dalam hal ini, untuk bertanggung jawab atas perintah undang-undang dan peraturan pemerintah itu sendiri. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat jika terjadi sengketa di kemudian hari. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hambatan yang berasal dari faktor internal membuat masyarakat menjadi frustrasi dengan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah, karena pengurusannya terkesan lambat, tidak tepat waktu dan memakan waktu yang lebih lama dari waktu yang seharusnya. Sementara itu, kendala yang berasal dari faktor eksternal masih banyak masyarakat yang tidak datang menghadap PPAT ketika akan melakukan peralihan hak atas tanahnya dan tidak mendaftarkan peralihan tersebut. Selain itu pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran peralihan tanah tersebut dipandang kurang terlalu penting karena anggapan yang dirasa biaya yang mahal dan berbelit-belit. Menurut

analisis peneliti, sebenarnya anggapan tersebut tidaklah sepenuhnya benar, Karena biaya proses pendaftaran diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 128/2015 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang menjelaskan layanan dan biaya penerbitan sertifikat.

2. Penyelesaian Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat.

Menurut Peneliti, semua faktor penghambat tersebut tentunya dapat diatasi dengan memberikan pengetahuan lebih luas kepada masyarakat mengenai arti penting, tujuan dan manfaat pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah milik adat, karena pelaksanaan hak atas tanah bekas milik adat ini bertujuan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga esensi penting dari pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dapat bermanfaat, mandiri dan berkelanjutan tercapai. Menurut analisis peneliti keterlibatan masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berpengaruh penting, masyarakat dilibatkan dalam forum komunikasi masyarakat yang dilaksanakan di posdaya-posdaya sebagai sarana komunikasi dan silaturahmi antara berbagai pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah, terutama sekali antara instansi yang terkait dengan masyarakat. Masyarakat dapat menyampaikan semua keluhan, usulan program, evaluasi maupun permohonan bantuan melalui forum ini. Masyarakat dilibatkan dari tahap perencanaan sampai pada pelaksanaan. Dalam forum komunikasi masyarakat itu juga seyogyanya juga dapat dilakukan penyuluhan kepada masyarakat untuk menekankan mengenai arti penting, tujuan dan manfaat pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga masyarakat lebih baik dalam melaksanakan program-program pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dan faktor penghambat dapat teratasi serta kesejahteraan masyarakat tercapai.

Tanah yang belum didaftarkan secara resmi ke Kantor Pertanahan yaitu tanah bekas milik adat, wajib didaftarkan dan dibuatkan sertipikat. Selain itu, Pasal 22, ayat 1 dan 2 UUPA menjelaskan bahwa hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah, tidak dengan cara sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 ayat ini, hak milik yang timbul karena keputusan pemerintah dan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah yang diatur dengan undang-undang sesuai dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Tanah-tanah Bekas Milik Negara. Pasal 4 ayat (1) menetapkan bahwa dalam perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961,

yaitu pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, pembelian tanah atau peminjaman uang dengan jaminan hak atas tanah, maka permohonan penegasan konversi dan pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diajukan melalui pejabat pembuat akta tanah yang berwenang. Hal ini bertujuan untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah maupun keturunannya dikemudian hari, selain itu juga untuk mempermudah apabila akan melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah tersebut, misalnya untuk jaminan bank, apabila dikemudian hari diperlukan untuk pembagian warisan, dan jika untuk pembuktian di pengadilan bila dikemudian hari terjadi sengketa.

Kantor Pertanahan mempunyai kewenangan dalam pembuatan sertipikat dan mengeluarkan salinan sertipikat kepada pemohon, sedangkan Kantor Kecamatan dalam hal ini, seorang camat/PPAT sementara mempunyai kewenangan pula dalam melakukan peralihan tanah untuk dibuatkan akta jual beli seperti halnya PPAT. Selain itu Kantor Kelurahan dalam hal ini, lurah dan sekretaris desa mempunyai kewenangan untuk menjadi saksi dalam penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh camat ataupun PPAT, sedangkan PPAT sebagai Pejabat Publik yang ditunjuk oleh pemerintah yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah baik yang berasal untuk melakukan proses pendaftaran peralihan atas tanah, baik yang berasal dari jual beli ataupun pewarisan. Masyarakat sebagai warga Negara Indonesia juga mempunyai hak milik atas tanah. Seperti yang tercantum dalam Pasal 21 ayat (1) yaitu "Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik", masyarakat juga mempunyai hak dan kewajiban untuk mendaftarkan tanah miliknya. Pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan melalui camat, notaris ataupun mengajukan sendiri ke kantor Pertanahan dengan syarat yang telah ditentukan/lengkap.

Dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat tetap dilakukan melalui PPAT. Pendaftaran dilakukan dengan memastikan terlebih dahulu syarat-syarat yang diperlukan sudah terpenuhi oleh para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah bekas adat yang meliputi (Simbolon, & Isnaini, 2017):

- a. Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak, surat ini nantinya wajib ditandatangani oleh para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah bekas adat yaitu secara umum antara penjual dan pembeli;
- b. Surat Kuasa, dalam peralihan hak atas bekas tanah adat dilakukan bukan oleh penjual atau pembeli secara langsung, wajib dibuat surat kuasa;
- c. Bukti Identitas, diperlukan identitas pihak dalam peralihan hak atas tanah;

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

Peralihan hak atas tanah bekas adat paling umum terjadi karena 3 (tiga) hal yaitu jual beli, hibah, dan waris. Perbedaan peralihan inipun secara proses dan tata cara memiliki perbedaan dalam hal dilakukan pendaftaran terhadap tanah bekas milik adat tersebut. Oleh karena itu, peneliti akan menjelaskan mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat sebagai berikut:

- a. Pendaftaran apabila peralihan hak atas tanah adat dilakukan melalui jual beli.

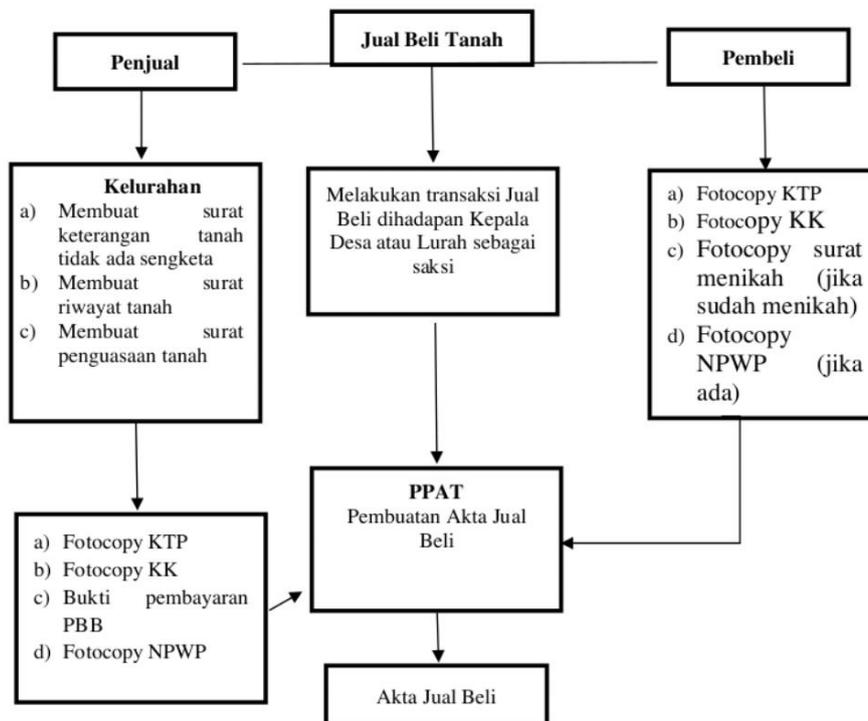
Secara umum praktik jual beli merupakan mekanisme peralihan hak atas tanah bekas adat yang paling umum. Tanah bekas adat sebagai tanah yang belum dikonversi dalam arti belum dibebankan hak-hak tertentu cenderung dilakukan jual beli baik oleh masyarakat adat sendiri ataupun pihak yang telah memiliki hak atas tanah bekas adat tersebut. Dengan demikian, untuk dapat melakukan penggunaan terhadap tanah bekas adat, diperlukan pendaftaran dan penomoran terhadap tanah bekas adat setelah dilakukan jual beli terhadap tanah bekas adat. Pelaksanaan jual beli terhadap tanah bekas adat harus memenuhi beberapa unsur agar pelaksanaannya sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu:

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

posisi antara penjual dan pembeli, sehingga peralihan hak atas tanah bekas adat memang dilakukan atas kehendak para pihak.

Dalam jual beli nantinya diperlukan adanya penyerahan sertifikat hak atas tanah bekas adat, dimana setelah dilakukan perubahan nama atas pemilik tanah bekas adat sebelumnya menjadi pemilik yang baru melalui kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat dan kemudian diserahkan kepada pemilik baru. Berikut secara umum bagan mekansime pendaftaran yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli dalam hal dilakukan pendaftaran apabila dilakukan peralihan hak atas tanah bekas adat.

Gambar 1. Alur Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat



Dalam pelaksanaannya peralihan hak atas tanah bekas adat melalui jual beli hari harus memenuhi syarat sah agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat, yaitu terdiri dari syarat materil dan syarat formil.

Syarat materil dalam konteks jual beli terhadap hak atas bekas adat harus terpenuhinya unsur bahwa calon pembeli berhak untuk membeli tanah yang bersangkutan. Dalam arti lain bahwa calon pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemilik tanah untuk menentukan sah atau tidaknya calon pembeli menjadi pemilik tanah bekas adat. Sehingga pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah. Dalam UUPA ditentukan subjek pemilik atas hak atas tanah ditentukan tergantung dengan jenis hak apa yang akan dimiliki oleh pemilik. Dengan demikian apabila telah terjadi jual beli

terhadap hak atas tanah bekas adat jual beli yang telah dilakukan tersebut batal demi hukum.

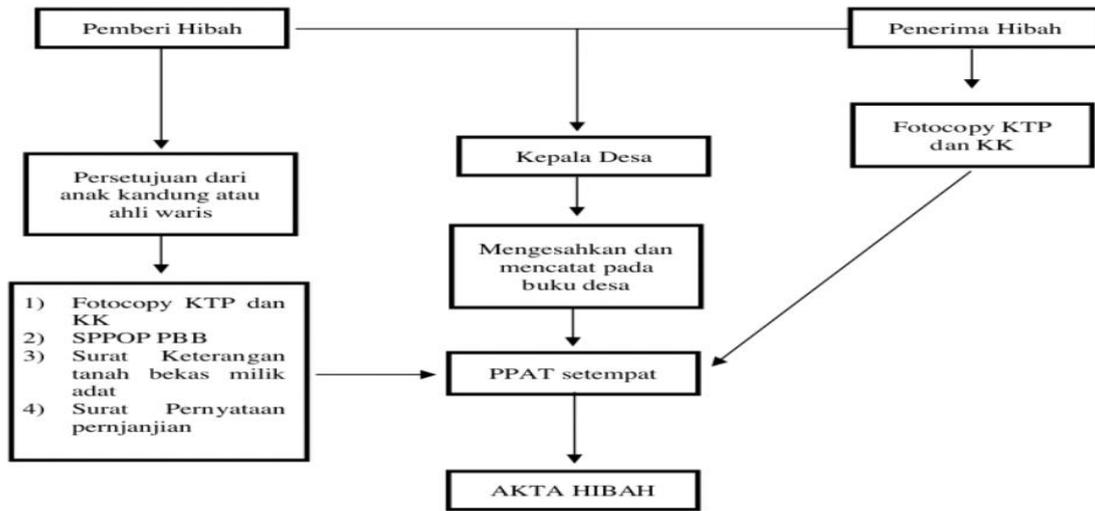
Perlu diketahui sebelumnya tanah bekas milik adat yang akan dijual oleh pemilik tidak sedang berada dalam sengketa dikarenakan apabila terbukti bahwa tanah yang akan dijual merupakan tanah sengketa adat atau lainnya, tanah bekas adat tersebut tidak dapat dijual dan penjualan yang telah dilakukan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dengan demikian penjualan tanah bekas adat dianggap tidak pernah terjadi. Hal ini dikarenakan penjual yang berhak menjual hak atas tanah bekas adat hanyalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat.

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

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

Berdasarkan Pasal 1666 ayat 1 KUH Perdata disebutkan bahwa hibah merupakan persetujuan dari seseorang untuk memberikan secara cuma-cuma kepada penerima hibah dan tidak bisa ditarik kembali. Dalam konteks kultur yang dimiliki masyarakat adat, sering dilakukan hibah terkait peralihan hak atas tanah bekas adat. Dalam pelaksanaannya Peralihan hak atas tanah bekas adat melalui hibah harus memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan antara pemberi hibah dan penerima hibah mengenai objek yang akan dihibahkan, dengan demikian hibah dalam peralihan hak atas tanah bekas adat memiliki kekuatan hukum yang sah. Dalam praktik lapangan, hibah terhadap tanah yang dilakukan oleh masyarakat adat dilakukan secara lisan atau di bawah tangan, sehingga hal ini masih rentang terhadap penyelewengan hukum (Tendean, 2016). Dengan demikian, diperlukan adanya pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas milik adat sebagai berikut:

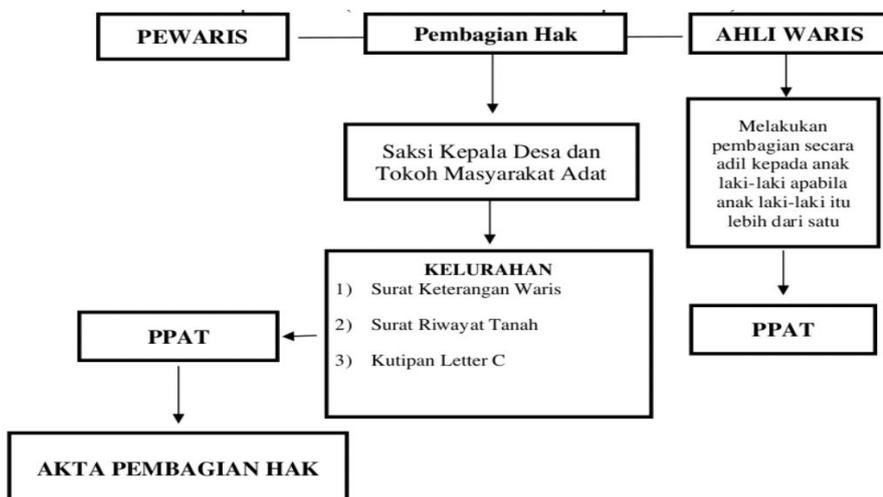
Gambar 2 Alur Hibah Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat.



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

Pewarisan merupakan salah satu cara terjadinya peralihan hak atas tanah bekas adat. Secara historis, waris merupakan konsep yang dipegang kuat oleh masyarakat adat sebagai jati diri mereka, dapat dilihat dengan adanya pemberian warisan secara turun-temurun membuktikan masyarakat adat sedari dulu telah mengenal pewarisan. Dalam konteks peralihan hak atas tanah bekas adat melalui waris, harus dipenuhi terlebih dahulu syarat agar pewarisan tanah bekas adat dapat berjalan dengan baik yaitu: adanya objek harta waris yang ditinggalkan, adanya subjek pewaris yang akan menerima objek waris, dan pemberi waris telah meninggal dunia. Dengan demikian, ahli waris yang akan menerima tanah bekas adat bertanggung jawab untuk mengurus segala proses pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah bekas adat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

Gambar 3. Alur Pendaftaran Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat.



D. SIMPULAN DAN SARAN

Masyarakat adat merupakan sekelompok orang yang hidup di suatu daerah yang memiliki letak geografis sama dan hidup secara turun temurun dalam satu garis asal usul leluhur identitas budaya, hukum adat, dan hubungan yang kuat antara masyarakat adat dengan tanah yang mereka miliki. Negara melalui Pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945) memberikan pengakuan terhadap hadirnya hak dan keberadaan masyarakat adat yang berbunyi “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam UU”, sehingga sejatinya keberadaan masyarakat adat beserta seluruh hak-haknya terutama tanah merupakan hak yang senantiasa selalu dilindungi dan dijaga oleh negara.

Peralihan hak atas tanah dalam konteks hukum pertanahan Indonesia adalah peralihan hak dari satu pihak ke pihak lain, dimana peralihan tersebut harus disertai dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah, adanya pencatatan administratif atau cara mengalihkan sebidang tanah dari satu pihak ke pihak lain. Dalam penelitian ini diketahui bahwa secara umum peralihan hak atas tanah bekas tanah adat dapat dilakukan melalui tiga cara yaitu jual beli, hibah dan waris. Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur, syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi untuk melakukan pendaftaran dalam hal peralihan hak atas tanah ulayat sesuai dengan jenis peralihan yang terjadi. Pendaftaran tanah bekas tanah adat dilakukan melalui penegasan konversi dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik hak atas tanah, pemangku kepentingan lainnya dan pemerintah demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Dalam penelitian ini akan dilakukan analisa terhadap tata cara pendaftaran apabila terjadi peralihan hak atas tanah bekas adat, dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan. Dengan penelitian ini permasalahan mengenai pendaftaran peralihan atas tanah hak atas tanah adat akan diketahui dan diselesaikan. Menurut penulis di dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah hendaknya masyarakat lebih dahulu mengetahui hal-hal apa saja yang dapat di lengkapi dalam setiap proses kebutuhan masyarakat itu sendiri agar tidak menjadi kekurangan dalam pemberkasan pendaftaran di dalam kantor instansi yang berwenang dalam menjalankan proses tersebut. Penelitian ini akan menganalisis prosedur pendaftaran dalam kasus peralihan hak atas tanah bekas tanah adat. Penelitian ini akan menganalisis prosedur pendaftaran dalam kasus peralihan hak atas tanah bekas tanah adat, dengan melakukan kajian

terhadap peraturan perundang-undangan. Dengan penelitian ini permasalahan mengenai pendaftaran peralihan atas tanah hak atas tanah adat akan diketahui dan diselesaikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aliyah, Melatul., Wiryani, Fifik., & Anggraeny, Isdian. (2021). Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Adat Yang Belum Bersertifikat (Studi Di Desa Ambit Kecamatan Waled Kabupaten Cirebon). *Indonesia Law Reform Journal*, Vol. 1, (No. 2), p.6. <https://doi.org/10.22219/ilrej.v1i2.16947>.
- Bastari, Y. (2014). *Perolehan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Pewarisan Tanah Bekas Hak Milik Adat Dan Hambatannya Di Kecamatan Banyubiru Kabupaten Semarang*. Universitas Diponegoro.
- Gunawan, I. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Hartono, Eko Puji., & Khisni, Ahmad. (2018a). Peranan PPAT dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *Jurnal Akta*, Vol. 5, (No. 1), 159-166. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2544> .
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Journalica*, Vol. 13, (No. 3), p.45. <https://doi.org/10.47007/lj.v13i3.1779>
- Krisnayana, A.R.D. (2018). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Peralihan Bekas Tanah Milik Adat*. Universitas Airlangga.
- Kusuma, I Made Krishna Dharma., Seputra, Putu Gede., & Suryani, Luh Putu. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, (No. 2), p.6. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217>.
- Ramadhani, Andi Ainun Magfirah ., Basri, Muhammad ., & Arisaputra, Muhammad Ilham. (2022). Hibah Wasiat Atas Tanah Bekas Adat Berdasarkan Akta Hibah Wasiat yang Dibuat oleh Camat. *Widya Yurudika: Jurnal Hukum*, Vol. 5, (No. 2), p.3. <https://doi.org/10.31328/wy.v5i2.3641>.
- Shebubakar, A. N. (2019). *Hukum Tanah Adat/Ulayat*. Jakarta: Universitas Al-Azhar Indonesia.
- Simbolon, Desi Handayani., & Isnaini. (2017). Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 4, (No. 2), p.27.

<https://doi.org/10.31289/JIPH.V4I2.1952>.

Sugiyono, P.D. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Sulisrudatin, N. (2014). Keberadaan Hukum Tanah Adat Dalam Implementasi Hukum Agraria. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol. 4, (No. 2)*, p.27. <https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.96>.

Sumirat, R. (2015). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penerapan Asas Akurasi Pada Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Milik Adat Di Kabupaten Bekasi*. Universitas Diponegoro.

Tendean, C. (2016). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Hibah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Lex Privatum, Vol. 4, (No. 7)*, p.89. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/13256>.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUNDRI) Tahun 1945.

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