

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam tiap bab pada karya tulis tesis ini, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses Pembuatan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) sebagai Alas Hak Penguasaan Tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai, dibuat oleh Kepala Desa Tua Pejat dan diketahui Camat Sipora Utara dengan didahului adanya keterangan jual beli tanah dan pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) sebagai alas hak penguasaan tanah. Untuk daerah yang penguasaan/pemilikan tanahnya bukan berdasarkan Hukum Adat Minangkabau, maka mesti menyesuaikan. Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah merupakan alas hak dan bukti awal penegasan atas penguasaan/kepemilikan tanah di Tua Pejat, Kabupaten Kepulauan Mentawai yang mengacu pada Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat Nomor: 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 Perihal Alas Hak untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah. Alas hak SKKT dan dokumen pendukung lainnya tersebut dapat dimohonkan untuk peningkatan hak menjadi sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) Kepala Desa/Camat berbeda dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau lebih dikenal dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan Kantor Pertanahan (Kantah) untuk digunakan dalam kepentingan lelang. Kebenaran materil dari pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak yang membuatnya dan apabila di

kemudian hari terbukti pernyataan tersebut tidak benar, yang bersangkutan bersedia dituntut secara hukum.

2. Proses Jual Beli Berdasarkan Alas Hak Surat Keterangan Kepemilikan Tanah di Tua Pejat Kepulauan Mentawai, dilakukan secara adat atau di bawah tangan dengan diketahui oleh kepala dusun (lokasi tanah) dan kepala desa. Dalam masyarakat tradisional, transaksinya selalu bersifat tunai, riil, dan terang. Sementara itu, dalam masyarakat modern, tentunya didasarkan pada syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Transaksi yang dilakukan oleh masyarakat modern dapat dilakukan oleh para pihak yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan/atau akta autentik. Apabila transaksi itu dibuat dalam bentuk akta autentik, maka judul aktanya disebut dengan akta jual beli.

Pun termasuk salah satu cara perolehan hak atas tanah di Kepulauan Mentawai adalah melalui *tulou* atau *utak* (denda/hutang pelanggaran adat) dan itu tetap diakui oleh pemerintah setempat sebagai kearifan lokal (*local wisdoms*) selain konversi hak ulayat secara turun temurun atau membuka hutan untuk dijadikan ladang selama 20 tahun lebih. Hal itu dilaksanakan dengan tetap melihat *history* atau riwayat penguasaan terakhir tanah yang diketahui oleh perangkat adat dan aparat desa. Dalam positivisme hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT. Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli dan mengingat di daerah yang belum cukup terdapat PPAT termasuk wilayah Tua Pejat, maka Kepala Pertanahan menunjuk Camat Sipora Utara sebagai PPAT Sementara untuk satu wilayah kabupaten kepulauan mentawai. Maka dimungkinkan untuk PPAT dan/atau Camat selaku PPAT Sementara membuat

Akta jual beli tanah (AJB) jika ketentuan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dipenuhi oleh pihak yang mengajukan permohonan dengan membawa syarat-syarat dokumen pendukung alas hak penguasaan fisik bidang tanah dan surat keterangan kepemilikan tanah. Akan tetapi, PPAT cenderung menghindari perbuatan hukum tersebut dan tetap memprioritaskan pembuatan Akta jual beli (AJB) bagi pemegang hak atas tanah yang sudah bersertipikat.

3. Proses Pendaftaran Tanah Berdasarkan Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Surat Keterangan Kepemilikan Tanah di Tua Pejabat Kepulauan Mentawai dapat dilakukan baik secara sporadik ataupun sistemik. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai adalah lembaga penegasan hak guna memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban lain yang berada di atasnya). Dokumen alas hak surat keterangan kepemilikan tanah dikuatkan dengan dokumen pendukung lainnya seperti kuitansi jual beli, berita ukur desa, dan pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata.

Tujuan dari Pendaftaran tanah baik secara sporadik maupun sistematis adalah mendapatkan bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat; dalam hal ini sertipikat hak milik. Manfaat dari pendaftaran tanah sebetulnya yang paling prinsip adalah demi kepentingan pemegang hak dan Negara dalam hal ini Badan Pertanahan

Nasional beserta jajarannya berperan mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah secara nasional. Proses pendaftaran tanah secara sporadik diumumkan selama 60 (enam puluh) hari, sedangkan proses pendaftaran tanah secara sistematis khususnya PTSL diumumkan selama 14 (empat belas) hari. Dimunculkannya pemberian hak dengan pendaftaran sporadik dan sistemik membuat Masyarakat Hukum Adat kemudian membagi dan mempersilahkan masyarakatnya memecah tanah untuk kepemilikan. Konsekuensi dari pendaftaran tanah sebagai program pemerintah tersebut adalah hilangnya konteks tanah bersama, hilangnya unsur kepala adat, dan tentu hilangnya pula hak ulayat.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang dipaparkan diatas, maka dalam hal ini penulis memberikan saran/pendapat sebagai berikut :

1. Kiranya pro-kontra hukum tertulis (positif) dengan hukum tidak tertulis (adat/kebiasaan), sudah waktunya sekarang ada *consensus* di kalangan kita bahwa kita sekarang sudah harus memakai sistem hukum yang konsensual/abstrak yang sudah lazim dipergunakan di pengadilan-pengadilan kita dalam memutuskan persoalan-persoalan hukum di bidang hukum kekayaan yang tanpa menyebut alasan-alasan lagi sudah menerapkan asas-asas hukum perikatan dari KUHPerdara (Sipil) buku III (ketiga).

Berkaitan dengan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) yang dibuat oleh Kepala Desa dan diketahui Camat selaku Kepala Wilayah dalam jabatannya, dan mengingat sisi lain dari Camat yang juga berkedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), maka diharapkan SKKT tersebut segera dinaikkan statusnya melalui permohonan penegasan hak ke kantor pertanahan untuk disertipikatkan. Sehingga, apabila hak atas tanah tersebut sudah

bersertipikat maka dalam setiap peralihan hak kedepannya, Camat selaku PPAT Sementara dapat lebih mantap dalam membuat produk akta sebagaimana diamanatkan dalam beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai kehidupan, terlebih lagi sebagai tempat bermukim/perumahan. Kebutuhan masyarakat yang meningkat akan tanah berimplikasi dengan meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas tanah. Diharuskannya jual beli tanah dengan Akta PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan mengingat Tua Pejat berdiri sebagai ibu kota dari Kabupaten Kepulauan Mentawai yang merupakan pusat pemerintahan serta lalu lintas pertumbuhan ekonomi/perdagangan, dipandang perlu jabatan pejabat umum seperti Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus diisi keberadaannya agar jaminan kepastian hukum ada dan nyata dalam setiap perbuatan hukum yang berlangsung di wilayah Kabupaten Kepulauan Mentawai.

3. Manfaat dari pendaftaran tanah sebetulnya yang paling prinsip adalah **demi kepentingan pemegang hak**. Kesadaran hukum dalam pendaftaran tanah tentu dipengaruhi oleh faktor-faktor dimana sebagian masyarakat yang memiliki SKKT atau penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) belum melaksanakan pendaftaran tanah karena dianggap sudah cukup memilik *power* tersendiri untuk penguasaan

tanahnya. Usaha yang dilakukan untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat adalah sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah dan harus dilakukan secara intensif. UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengisyaratkan adanya jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat tanah teramat penting sebagai perlindungan dan jaminan keamanan bagi kepemilikan kita atas tanah. Sebuah saran agar lekaslah tanah kita itu disertipikatkan. Karena tanah kita adalah *property/kekayaan/real property* yang amat bernilai dan langka, dan karenanya perlu diproteksi dengan sertipikat hak milik.

