

VALIDITAS PENDAFTARAN TANAH OLEH PEMBELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT

Authors

Syuryani

Universitas Muhammadiyah
Sumbar

Syuryani877@gmail.com

Yori Al Fajar

Universitas Muhammadiyah
Sumbar

fajaralori99@gmail.com

Article Info

History :

Submitted : 22-02-2024

Revised : 06-06-2024

Accepted : 13-06-2024

Keyword :

*Validation, Land Registration,
Land Buyers*

Kata Kunci

*Validitas, Pendaftaran Tanah,
Pembeli Tanah*

Doi:

10.21111/jiclv7i1.11716

Recommended Citation :

Syuryani, Yori Al Fajar,
"Validitas Pendaftaran Tanah
Oleh Pembeli Tanah Yang
Belum Bersertipikat" *Journal of
Indonesian Comparative of Syari'ah
Law (JICL)*: Vol. 6, No. 1 (June:
2024) DOI:
10.21111/jiclv7i1.11716

Abstrak

This paper describes the Validity of Land Registration by Unlicensed Land Buyers, which discusses how the Validity of land registration submitted by unlicensed land buyers, as well as obstacles to land registration and solutions to land registration submitted by unlicensed land buyers. using sociological juridical research methods. The results show that there are prospective buyers who want to apply for land registration at the Land Office in accordance with the provisions of the UUPA and PP No. 24 of 1997 and PP No. 18 of 2021. This research concludes that land registration submitted by land buyers in each year or land buyers who make applications, as long as all requirements have been fulfilled and in accordance with the applicable provisions in the laws and regulations Circular Letter No. 500/88/BPN-2007 dated 8 August 2021: 500/88/BPN-2007 dated 8 February 2007, the authorities must and or are obliged to carry out the registration process submitted by the applicant, and if an obstacle is found, the solution is given for land buyers who do not yet have a certificate to be careful in buying land, so that land buyers can avoid fraud, and embezzlement

Abstrak

Tulisan ini memaparkan Validitas Pendaftaran Tanah Oleh Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat, yang membahas bagaimana Validitas pendaftaran tanah yang diajukan pembeli tanah yang belum bersertipikat, serta kendala-kendala pendaftaran tanah dan solusinya terhadap pendaftaran tanah diajukan oleh pembeli tanah yang belum bersertipikat. menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya calon pembeli yang hendak mengajukan permohonan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan UUPA serta PP Nomor 24 Tahun 1997 serta PP Nomor 18 Tahun 2021. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pendaftaran tanah yang diajukan oleh pembeli tanah yang terdapat pada setiap tahunnya atau pembeli tanah yang melakukan permohonan, selama semua persyaratan yang telah terpenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam peraturan perundang-undang dan Surat Edaran Nomor : 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007, maka yang berwenang harus dan atau wajib untuk melakukan proses pendaftaran yang diajukan oleh pemohon, dan apabila ditemukan suatu kendala maka solusi yang diberikan bagi pembeli tanah yang belum memiliki sertipikat untuk berhati-hati dalam membeli tanah, agar pembeli tanah dapat terhindar dari penipuan & penggelapan.

PENDAHULUAN

Tanah didefinisikan sebagai kumpulan benda alam di permukaan bumi yang tersusun dalam horizon-horizon, terdiri dari campuran bahan mineral, bahan organik, air, udara, dan merupakan media untuk tumbuhnya tanama.¹ Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting yakni merupakan tempat bercocok tanam bagi petani, tempat memakamkan manusia jika ia meninggal dunia.² Tanah dan bangunan merupakan benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Selain itu tanah juga merupakan aset yang mempunyai nilai ekonomis dan merupakan aset hukum, jika tanah yang dikuasai oleh yang dikuasai oleh pemegang hak mendapat gangguan dari pihak lain harus mendapatkan perlindungan hukum.³ Hampir semua keperluan manusia berasal dari tanah, sehingga dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya akan disebut dengan UUD 1945) menentukan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah dalam setiap kebijakannya berkaitan dengan tanah mempunyai kewajiban untuk memberikan kemakmuran kepada masyarakat.

Dalam hal tanah selain menjadi sumber mata pencarian, tanah juga berguna untuk sarana penghidupan yaitu lahan untuk membangun rumah untuk pemukiman. Manusia dan tanah mempunyai hubungan yang erat. Selain untuk kepentingannya sendiri tanah tersebut juga dibutuhkan untuk kepentingan yang lebih luas.⁴ Selain daripada itu tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai aset sosial tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial kalangan masyarakat dalam hidup bermasyarakat, sedangkan sebagai aset modal tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata dan harus dijaga kelestariannya.⁵

Persoalan tentang hak milik atas tanah juga menjadi persoalan yang sentral dalam sistem hukum agraria.⁶ Dewasa ini kasus-kasus tanah makin meningkat, mengingat kebutuhan pemerintah dan masyarakat dalam bidang

¹ Ida Ayu Dinda Maharani, *Keabsahan Jual Hak atas Tanah yang dilakukan Tanpa Akta PPAT ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Kontruksi Hukum Vol 4, No 3, September 2023, Hlm. 1.

² Farida Fitriyah, *Hukum Pengadaan Tanah Transimigrasi*, Setara Pres, Malang Jawa Timur, 2016. Hlm 1.

³ *Ibid.* Hlm, 1.

⁴ Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, Raja Grafindo, Depok. 2017. Hlm. 1.

⁵ Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Serta Segala Perizinanannya*, Buku Pintar, Yogyakarta: 2013. Hlm 5

⁶ Soejono. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta. 2003. Hlm. 1.

tanah yang semakin bertambah banyak. Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu tanah adalah merupakan kebutuhan vital manusia.

Persoalan tanah yang dihadapi karena meningkatnya jumlah penduduk tidak seimbang dengan luas tanah, sehingga tanah menjadi obyek yang diperebutkan dan sering muncul persengketaan. Semua itu dilakukan guna memenuhi kebutuhan hidup terus meningkat. Setelah alat bukti kepemilikan tanah itu dikeluarkan berdasarkan hukum adat barulah pemerintah menggunakan hukum negara melanjutkan proses pendaftaran tanah sampai keluarnya sertifikat.⁷ Bahwa didalam UUPA telah menentukan bahwa tanah diseluruh Negara Kesatuan Republik Indonesia harus didaftarkan atau diinventarisikan guna memperoleh hak atas tanah yang tercantum didalam UUPA.⁸ Merujuk juga pada pasal 19 ayat (3) UUPA yang menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraanya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Peraturan mengenai pendaftaran tanah selain diatur dalam UUPA juga diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya akan disebut dengan PP No.24 Tahun 1997)

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah dengan sistem negatif, pendaftaran tanah sistem negatif menghasilkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Bukti kepemilikan yang kuat mengandung arti bahwa sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan oleh pengadilan sepanjang pihak penggugat dapat membatalkan sebaliknya. Dapat juga terjadi pemegang sertifikat kalau dipersidangan dan dinyatakan bukan sebagai pemilik hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan.⁹ Bahwa Pendaftaran tanah pada hakikatnya memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya adalah sebagai pemilik tanah tersebut. Untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah.¹⁰ Tujuan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia juga

⁷Kurnia Warman, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Makjemuk, Dinamika Interaksi hukum adat dan hukum negara di Sumatera Barat*, Huma Jakarta, 2010, Hlm 25.

⁸Suhatri, *Buku Tuntutan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yayasan Udaya Bina Sejahtera, 1982, Jakarta: Hlm, 2

⁹ Yusuf Saepul Zamil, dkk, *Konsep Asuransi Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Perbandingannya dengan Negara Lain*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol 6, Nomor 2, Maret 2022, Hlm. 296.

¹⁰Aanje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Raib Aksa Sukses*, Jakarta : 2012. Hlm. 6

telah dinyatakan di dalam pasal 3 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Demi untuk menjamin kepastian hukum bagi sipemegang hak atas tanah melalui proses pendaftaran tanah baru ini pemerintah sudah mengundang peraturan yang terbaru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut dengan PP No.18 Tahun 2021), yang berlaku pada tanggal 2 Pebruari tahun 2021.

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat ini merupakan suatu realisasi salah satu tujuan UUPA.¹¹ Apabila tanda bukti hak atas tanah yang disebut dengan sertipikat ini jika sudah dimiliki oleh sipemegang hak maka sipemegang hak sudah memenuhi ketentuan UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 sipemegang hak atas tanah bisa melakukan perbuatan hukum peralihan hak jual beli serta dikuatkan dengan Peraturan Pemerintahan yang terbaru yaitu PP No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang berlaku pada tanggal 2 Februari tahun 2021.

Berdasarkan pengamatan yang penulis lakukan melalui wawancara dengan beberapa responden di kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman disimpulkan bahwa semenjak tiga (3) tahun terakhir pernah terdapat yang mengusulkan proses pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan oleh calon pembeli, setelah calon pembeli melakukan perjanjian jual beli secara adat dengan sipenjual atau sipemegang hak atas tanah yang diketahui oleh Kerapatan Adat Nagari, untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas jual beli tersebut maka calon pembeli Hpin berupaya untuk mengurus pendaftaran tanah tersebut ke kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman, namun berdasarkan kenyataannya karena calon pembeli tidak serta-merta mengetahui tentang status ataupun riwayat asal usul sebidang tanah yang dibelinya untuk didaftarkan di kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman akhirnya menimbulkan kendala-kendala ataupun kesulitan dalam proses pendaftaran tanah. Bahkan bisa yang akhirnya mengakibatkan gagalnya pendaftaran tanah secara otomatis gagalnya jual beli yang mengakibatkan kerugian bahkan bisa menimbulkan sengketa diantara pihak pembeli dengan penjual, namun sebahagian ada juga selesai proses mengurus pendaftaran tanah jika syarat syarat yang kurang bisa terpenuhi.

Dalam membahas permasalahan ini agar mendapatkan data yang lengkap maka penulis melakukan penelitian ini bersifat deskriptif yaitu bertujuan mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap suatu objek penelitian yang diteliti melalui sampel atau data yang telah terkumpul guna membahas mengenai permasalahan-permasalahan serta memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan yang berlaku umum pada suatu permasalahan hukum. Dalam hal ini mengenai Validitas

¹¹*Ibid*, Hlm 71

Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian *yuridis sosiologis*.

Mengacu pada uraian diatas permasalahan yang akan diuraikan disini adalah bagaimana keabsahan pendaftaran tanah yang diajukan oleh calon pembeli tanah yang belum bersertipikat pada kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman serta apa kendala-kendala pendaftaran tanah serta solusinya terhadap tanah diajukan oleh calon pembeli tanah yang belum bersertipikat kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris (Sosiologi), sehingga penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu memiliki tujuan untuk mendeskripsikan dan atau memberi sebuah gambaran terhadap suatu obyek penelitian yang diteliti melalui sampel ataupun data yang telah dikumpulkan oleh peneliti, hal tersebut ditujukan untuk membahas mengenai permasalahan-permasalahan serta memperoleh gambaran secara keseluruhan, memadai dan sistematis sehingga dari sana didapatkan kesimpulan yang berlaku umum pada suatu permasalahan dalam bidang hukum. Adapun Teknik observasi dibutuhkan untuk menggali bahan hukum, setelah data-data telah terkumpul barulah kemudian dianalisa adapun Teknik analisa yang digunakan dalam hal ini adalah analisis kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Validitas Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat.

UUPA menentukan bahwa tanah-tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia harus didaftarkan sedemikian rupa sehingga benar-benar membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial. Pendaftaran tanah menurut UUPA adalah suatu usaha menuju kearah kepastian hak atas tanah yang dilakukan melalui pendaftaran hak-hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yang dalam penyelenggaraannya dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Berdasarkan Penjelasan Umum PP 10 Tahun 1961 dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran hak-hak atas tanah yang diselenggarakan desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu yang dilaksanakan oleh jawatan pendaftaran tanah dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut. PP No.24 Tahun 1997 sebagai penyempurna dari PP 10 Tahun 1961. Serta baru-baru ini pun sudah diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah sangat penting bagi pemegang hak

atas tanah demi terjamin kepastian hukumnya. Oleh karena itu Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 dijelaskan mengenai pendaftaran tanah, yaitu:

“Pendaftaran tanah yaitu rangkaian yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 buktihaknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹² Guna mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut, maka langkah-langkah dalam pendaftaran tanah harus sesuai dengan pedoman formal yang telah ditetapkan.¹³

1. Persyaratan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.

Berdasarkan hasil pengamatan penulis dapat disimpulkan bahwa di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman, ada beberapa ketentuan yang harus dilakukan sebagai Prosedur Pendaftaran Tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman yang diajukan oleh pemohon (pemegang hak atau pun calon pembeli) guna untuk mendapatkan sertifikat :¹⁴ Dimana Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat untuk mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah yang belum bersertifikat, maka tanah tersebut hendaknya didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat guna mendapatkan sertifikat, karena sertifikat merupakan bukti sah atas kepemilikan dan penguasaan tanah yang dilindungi oleh undang-undang.

2. Prosedur Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman

Berdasarkan hasil pengamatan penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman bila semua persyaratan administrasi sudah dilengkapi oleh calon pemohon, maka si pemohon baru bisa memulai prosedur pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman. Dimana tahap-tahap yang harus dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Pemeriksaan kelengkapan dokumen alas hak yang dilampirkan pemohon yang dilakukan oleh petugas loket, apabila dokumen dinyatakan lengkap

¹²Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021.

¹³Novia Yuli Enty, *Winanto Wirjomartani, Keabsahan Pendaftaran Tanah Atas Objek Tanah Yang Telah Di Hibahkan Akibat Dibataalkannya Akta Hibah Secara Secara Sepihak Oleh Pemberi Hibah*, Jurnal Notary, Vol 4, No 1, 2022, Hlm 2.

¹⁴Wawancara dengan pembeli tanah di tempat, Bulan Agustus 2023.

- maka akan disetujui oleh pejabat yang berwenang untuk didaftarkan dan apabila ada dokumen yang belum lengkap maka akan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi
- b. Pendaftaran berkas permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke dalam sistem layanan kantor pertanahan yang berbasis komputerisasi oleh petugas loket;
 - c. Setelah berkas permohonan didaftarkan, petugas loket akan mencetak Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) dan memberikannya kepada pemohon.
 - d. Pemohon membayar biaya pendaftaran sesuai Surat Perintah Setor (SPS) yang dikeluarkan petugas loket ke Bank atau Kantor Pos. biaya tersebut mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional;
 - e. Tahap selanjutnya adalah pengukuran bidang tanah yang dimohonkan oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan (sebelum petugas pengukuran datang ke lokasi untuk mengukur bidang tanah yangdimohonkan, bidang tanah tersebut harus memiliki patok-patok bidang tanahnya yang telah disetujui oleh sepadannya;
 - f. Setelah petugas ukur mengukur bidang tanah yang dimohonkan, dilakukan pengolahan hasil pengukuran bidang tanah meliputi penggambaran hasil lapangan, pemetaan bidang tanah ke peta pendaftaran tanah hingga penerbitan Peta Bidang Tanah (PBT) dan Surat Ukur;
 - g. Selanjutnya dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis oleh Panitia Pemeriksa Tanah “A” (Panitia A). Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya. Panitia A adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun datayuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah.
 - h. Setelah dilaksanakan pemeriksaan data fisik dan data yuridis oleh Panitia A di lapangan, dilakukan sidang panitia A dan pembuatan berita acara dan risalah hasil pemeriksaan lapangan oleh Panitia A
 - i. Selanjutnya data fisik dan data yuridis tersebut diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari kalender di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah dimana letak bidang tanah yang dimohonkan
 - j. Setelah masa pengumuman data fisik dan data yuridis habis dan dalam jangka waktu tersebut tidak ada keberatan dari pihak manapun maka proses selanjutnya adalah pembuatan berita acara pengesahan pengumuman dan penerbitan surat keputusan penetapan hak. Jika ada sanggahan atau

keberatan atas pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dimohonkan tersebut maka proses pendaftaran tanah dihentikan sementara berdasarkan berita acara penghentian berkas sementara. Kantor Pertanahan akan memanggil Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat untuk melakukan mediasi kaukus (mediasi secara terpisah). Dalam hal mediasi tidak menemukan kata sepakat, maka terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali terhadap tanah milik adat yang disanggah tersebut akan diserahkan penyelesaian permasalahannya ke Kerapatan Adat Nagari (KAN) yang bersangkutan. Apabila tidak ditemukan penyelesaian permasalahan dalam Ranah Kerapatan Adat Nagari (KAN), maka Kantor Pertanahan akan menyurati Penyanggah untuk melakukan upaya hukum lanjutan ke Pengadilan. Jika dalam jangka waktu 90 hari sejak surat dikeluarkan Penyanggah tidak mendaftarkan perkara ke Pengadilan, maka proses pendaftaran tanah pertama kali terhadap tanah milik adat tersebut dapat dilanjutkan.

- k. Selanjutnya adalah tahapan pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah. Untuk bidang tanah yang sudah dibuat surat keputusan penetapan hak, selanjutnya dilaksanakan pembukuan daftar umum dan kemudian dicetak dalam Buku Tanah sekaligus diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- l. Tahap akhirnya Penyerahan sertipikat hak atas tanah kepada pemohon.

3. Validitas Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat

Berdasarkan hasil pengamatan penulis terhadap Pendaftaran Tanah Pertama Kali pada kantor Pertanahan Padang Pariaman bahwa dalam pelayanan prosedur pendaftaran tanah yang diajukan oleh si pemohon terhadap pendaftaran tanah yang pertama kali seharusnya memang yang mendaftarkannya adalah si pemegang hak, tetapi dalam dalam prosedur tersebut pernah juga terdapat yang melakukan permohonan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat adalah calon pembeli.¹⁵ Berdasarkan adanya surat kuasa yang dikuasakan oleh si calon penjual selaku pemegang hak atas tanah.

Sesuai dengan pengertian surat kuasa sebagaimana yang dikemukakan oleh Suparjati,dkk yang dimaksud dengan Surat Kuasa adalah Sebuah surat pemberian wewenang atau kuasa terhadap seseorang yang bisa dipercaya supaya yang bersangkutan bisa bertindak mewakili orang yang telah memberikan kuasa, dikarenakan orang memberikan kuasa tidak bisa melakukannya sendiri.¹⁶

Berdasarkan pengamatan penulis terhadap calon pembeli yang menerima kuasa sesuai dengan pengertian surat kuasa tersebut diatas maka hal ini terjadi

¹⁵ Hasil Wawancara dengan pembeli tanah, Bulan Desember 2023.

¹⁶ <https://www.temukanpengertian.com/2015/2009/pengertian-surat-kuasa.html>. Akses tgl 15 Juni 2022. Jam 13.14.

dan terdapat pada pelaksanaan proses permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh calon pembeli pada kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman. Dimana calon pembeli menerima kuasa untuk melakukan proses pendaftaran tanah dari sipenjual. Berdasarkan hasil pengamatan penulis terhadap calon pembeli yang melakukan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan menyatakan bahwa calon pembeli atas tanah calon penjual yang belum bersertipikat, bahwa berdasarkan kesepakatan antara calon pembeli dan calon penjual, dimana calon penjual memberi kuasa dan mempercayai sepenuhnya kepada calon pembeli bertindak untuk melakukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman untuk mendapatkan pelayanan agar permohonan diterima oleh kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.

Dalam hal ini calon pembeli yang diberi kuasa oleh calon penjual untuk memasukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali harus pergi ke kantor Pertanahan Padang Pariaman kemudian memasukkan permohonan pendaftaran melalui loket pendaftaran tanah, dengan melampirkan kelengkapan surat-surat yang dibutuhkan berupa persyaratan pendaftaran tanah, adapun syarat-syarat yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
- b. Surat kuasa
- c. Surat Pernyataan Pemasangan Patok Batas Bidang Tanah;
- d. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah;
- e. Surat Keterangan Lurah;
- f. Asli Ranji yang ditandatangani oleh Mamak Kepala Kaum, Mamak Kepala Waris, Kerapatan Adat Nagari (KAN), dan Lurah;
- g. Fotocopy KTP seluruh kaum dan 2 orang saksi (legalisir Lurah);
- h. Fotocopy KK seluruh anggota kaum. Semua ini dilengkapi.

Berdasarkan hasil pengamatan penulis bahwa calon pembeli yang memasukan berkas permohonan pendaftaran tanah kepada loket pendaftaran tanah kantor Pertanahan Padang Pariaman, seterusnya petugas pendaftaran memproses berkas tersebut, hasil dari proses tersebut berkas yang diajukan calon pembeli mengalami adanya ketidak lengkapan yaitu Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah serta fotocopy KTP anggota kaum. Maka dalam hal ini petugas pendaftaran tanah kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman mengembalikan dan memerintahkan kepada calon pembeli untuk melengkapi kekurangandata tersebut. Dalam masamelengkapi kembali inilah yang menimbulkan berbagai kendala, ada kendala sulitnya mendapatkan keterangan atau petunjuk tentang tanah dan para pihak yang berhak, serta kendala waktu yang terpakai cukup lama untuk melengkapi berkas pendaftaran tersebut. Untuk melengkapi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah cukup memakan waktu yang lama disebabkan karena calon pembeli tidak serta merta mengetahui serta memahami secara detail keadaan tanah si calon penjual. Maka hal ini merupakan

hal yang rumit untuk bisa dilengkapi dengan cepat. Maka calon pembeli yang diberi kuasa harus mengumpulkan data-data secara akurat sehingga memakan waktu cukup lama. Berdasarkan hasil pengamatan penulis setelah calon pembeli melengkapi semua berkas tersebut dan mengajukan kembali kepada petugas pendaftaran tanah kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman untuk mendapatkan keabsahan, maka pada proses selanjutnya petugas loket pendaftaran tanah melanjutkan proses kembali berkas yang diajukan oleh calon pembeli.¹⁷

Berdasarkan hasil pengamatan penulis bahwa calon pembeli setelah semua macam-macam surat yang diperintahkan oleh kantor Pertanahan Padang Pariaman setelah dilengkapi dan disetujui untuk diproses serta mendapatkan keabsahan sesuai dengan ketentuan peraturan undang-undangan yang berlaku maka pada tanggal 26 Agustus 2019 terbitlah sertifikat Hak Milik Atas nama calon penjual. Maka untuk proses selanjutnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka calon pembeli bersama dengan calon penjual menghadap notaris untuk membuat akta jual beli untuk proses balik nama selanjutnya di kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dalam hal jual beli tanah.

Berdasarkan hasil pengamatan peneliti bahwa tanah yang dimohonkan untuk didaftarkan oleh masyarakat banyak tanah yang berasal dari tanah ulayat atau tanah adat. Maka permohonan yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan Padang Pariaman harus memenuhi persyaratan-persyaratan administrasi sesuai dengan perintah Surat Edaran Nomor : 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 tentang Alas Hak Untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Sumatera Barat, sebagai berikut :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Surat Pernyataan Pemasangan Patok Batas Bidang Tanah;
4. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah;
5. Surat Keterangan Lurah;
6. Asli Ranji yang ditandatangani oleh Mamak Kepala Kaum, Mamak Kepala Waris, Kerapatan Adat Nagari (KAN), dan Lurah;
7. Fotocopy KTP seluruh kaum dan 2 orang saksi (legalisir Lurah);
8. Fotocopy KK seluruh anggota kaum.
9. Fotocopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

¹⁷Wawancara bersama calon pembeli tanah, pada bulan Desember 2023.

Jika semua persyaratan-persyaratan tersebut diatas bila sudah dilengkapi oleh pemohon yang akan melakukan pendaftaran tanah di kantor Pertanahankabupaten Padang Pariaman maka berkas permohonan tersebut bisa diajukan oleh pemohon kepada petugas loket pendaftaran tanah dikantor Pertanahan untuk diproses agar mendapatkan validitas.

B. Kendala Dalam Pendaftaran Tanah Dan Solusinya Terhadap Tanah Diajukan Oleh Pembeli Yang Belum Bersertipikat

Berdasarkan hasil pengamatan peneliti bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan oleh calon pembeli merupakan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹⁸ Bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang diajukan oleh calon pembeli kekantor Pertanahan Padang Pariaman secara individu terdapat kendala-kendala yang dihadapi oleh calon pembeli selaku pemohon untuk mendapatkan keabsahan dalam proses pendaftaran tanah kekantor Pertanahan Padang Pariaman.

Adapun kendala-kendala yang dihadapi dalam proses permohonan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman berupa kendala dalam faktor internal dan faktor eksternal. Kendala Internal biasanya disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat tentang urusan pertanahan, hal ini berkaitan dengan kurangnya sosialisasi oleh kantor setempat. Adapun kendala eksternal disebabkan karena adanya persyaratan yang kurang untuk mengajukan pendaftaran tanah.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap Validitas Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Calon Pembeli Pada Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman dapat disimpulkan bahwa pelayanan prosedur pendaftaran tanah pertama kali dikantor Pertanahan Padang Pariaman sesuai dengan maksud ketentuan yang sudah diatur oleh UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana yang diatur dalam pasal 19 tentang pendaftaran tanah beserta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang sekarang sudah diatur lebih lengkap didalam PP Nomor 18 Tahun 2021. Serta Surat Edaran Nomor : 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 tentang Alas Hak Untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Sumatera Barat. Bila semua ketentuan peraturan ini sudah dipatuhi dan persyaratan sudah dilengkapi maka kantor Pertanahan Padang Pariaman barulah bisa menyetujui dan mengesahkan untuk diterbitkan buku tanah atau sertipikat pemohon.

¹⁸Bronto Susanto, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997*, DIH Jurnal Ilmu Hukum, Volume 10 Nomor 20, Agustus 2014, Hlm. 79.

Kemudian apabila terdapatnya ketidak lengkapan berkas permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh sipemohon, maka petugas pendaftaran tanah kantor Pertanahan Padang Pariaman dengan tegas memerintahkan kepada sipemohon sertipikat untuk melengkapi kembali berkasnya permohonannya.

Adapun saran yang dapat penulis berikan terkait permasalahan yang terjadi ini agar Kantor Pertanahan harus banyak melakukan penyuluhan/sosialisasi tentang pendaftaran tanah untuk meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan agar status tanah yang dikuasai oleh sipemegang memiliki kekuatan hukum. Perlunya penyederhanaan dalam prosedur pendaftaran tanah di kantor Pertanahan supaya agar masyarakat lebih mudah memahami tentang prosedur pendaftaran tanah. Masyarakat diharapkan agar turut aktif dalam kesadaran pelaksanaan pendaftaran tanah. Serta lebih disarankan kepada masyarakat jangan sampai memberi kuasa kepada calon pembeli untuk melakukan pengurusan sertipikat karena hal ini bisa menimbulkan peluang timbulnya mafia tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aanje Tehupeiori, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Raih Aksa Sukses*, Jakarta: 2012.
- Bronto Susanto, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997*, DIH Jurnal Ilmu Hukum, Volume 10 Nomor 20, Agustus 2014.
- Desy Nurwiyanti, Keabsahan Validitas Data Hasil Pengecekan Sertifikat Elektronik dan Pengecekan Langsung, Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan Vol, 3, No, 2, Juli 2021.
- Enny Widyastuti, *Jual Beli Tanah di bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum*, STPN, Yogyakarta, 2011.
- Farida Fitriyah, *Hukum Pengadaan Tanah Transimigrasi*, Setara Pres, Malang Jawa Timur, 2016.
- <https://www.temukanpengertian.com/2015/2009/pengertian-surat-kuasa.html>. Akses tgl 15 Juni 2022. Jam 13.14.
- Ida Ayu Dinda Maharani, Keabsahan Jual Hak atas Tanah yang dilakukan Tanpa Akta PPAT ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jurnal Kontruksi Hukum Vol 4, No 3, September 2023.
- Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta: 2013.
- Kurnia Warman, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Makjemuk, Dinamika Interaksi hukum adat dan hukum negara di Sumatera Barat*, Huma Jakarta, 2010.
- Ni Kadek Ditha Angreni, dkk, *Legalitas Jual Beli Tanah Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Universitas Udayana, 2020.
- Novia Yuli Enty, Winanto Wiryomartani, *Keabsahan Pendaftaran Tanah Atas Objek Tanah Yang Telah Di Hibahkan Akibat Dibatalkannya Akta Hibah Secara Secara Sepihak Oleh Pemberi Hibah*, Jurnal Notary, Vol 4, No 1, 2022.
- Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021
- Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, Raja Grafindo, Depok. 2017.
- Soejono. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta. 2003.
- Suhatri, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yayasan Udaya Bina Sejahtera, 1982, Jakarta.
- Yori Alfajar, dkk, Keabsahan Pendaftaran Tanah yang diajukan oleh Calon Pembeli Tanah yang belum Bersertifikat di Kantor Pertahanan Kabupaten Padang Pariaman, Sakato Law Journal, Vol 1, No 1, Januari 2023.
- Yusuf Saepul Zamil, dkk, Konsep Asuransi Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Perbandingannya dengan Negara Lain, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol 6, Nomor 2, Maret 2022.

