

**PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI
BERDASARKAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAH
DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**



**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ANDALAS**

PADANG

2017

LEMBAR PENGESAHAN

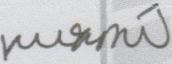
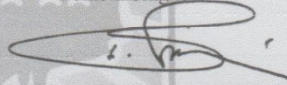
**Judul Tesis : PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI
BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN
DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

**Nama : NOVA SUSANTI
NIM : 1520123006
Program Studi : Magister Kenotariatan**

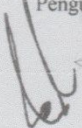
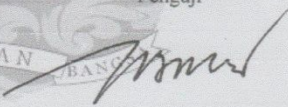
Tesis ini telah diuji dan dipertahankan didepan Sidang Panitia Ujian Akhir Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang dan dinyatakan lulus pada tanggal 11 Agustus 2017

UNIVERSITAS ANDALAS

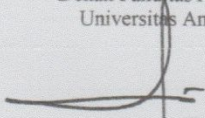
Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembimbing I  Dr. KURNIA WARMAN, S.H., M.Hum NIP. 197106301998021002	Pembimbing II  SRI ARNETTI, S.H., MH NIP. 195811051984032001
---	--

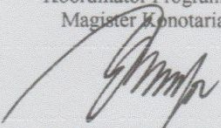
Komisi Penguji

Penguji  Dr. FERDI, SH.,MH NIP.1968807231993021001	Penguji  DASMAN, SH., Mkn
---	--

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Andalas


Prof. Dr. ZAINUL DAULAY, SH.,MH
NIP. 19591122198603002

Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan


Dr. AZMI FENORI, SH.,M.Kn
NIP.197505102005010003

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NOVA SUSANTI, SH

NIM : 1520123006

Program Studi : Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana
Fakultas Hukum Universitas Andalas

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesisi yang saya tulis pada program Pasca Sarjana dengan judul :

**“PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN JUAL- BELI
DIBAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN”**

Adalah hasil kerja sama sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya baik yang belum dan atau tidak ditebitkan Karya yang saya kutip sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustakan

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani

Padang, Agustus 2017



NOVA SUSANTI, SH
NIM 1520123006

PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN JUAL BELI DI
BAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN
(OLEH : NOVA SUSANTI, NIM: 1520123006)

ABSTRAK

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan ini bersifat mengikat dan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan objek berupa tanah apabila dilaksanakan di bawah tangan, terancam batal, sebab bertentangan dengan peraturan yang mengharuskan setiap transaksi dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun dalam prakteknya sebelum adanya ketentuan diatas, masyarakat Kabupaten Padang Pariaman telah banyak melakukan praktek jual beli tanah secara adat (jual beli di bawah tangan) dan tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang menjadi persoalan, apakah jual beli di bawah tangan tersebut sah dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dapat didaftarkan hanya dengan alas hak berupa surat jual beli yang di buat secara di bawah tangan tersebut. Permasalahan yang akan diteliti pada penelitian ini adalah a) Bagaimanakah proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman? b) Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman? c) Bagaimana Kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman. Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode yang dipergunakan adalah yuridis empiris. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa 1) Pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman dapat dilakukan dalam 2 (dua) bentuk yaitu pertama yang dibuat diantara Penjual dan Pembeli saja dan yang kedua yang diketahui oleh Kepala Desa selaku aparat pemerintahan dalam suatu Desa. 2) Proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan sama halnya dengan pendaftaran tanah pertama kali yang persyaratan dan prosedurnya telah ditetapkan dalam Peraturan KBPN Nomor 1 tahun 2010 3) Kedudukan surat jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali adalah dapat digunakan apabila menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya telah cukup dan juga harus didukung oleh dokumen pelengkap lainnya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan KBPN Nomor 1 tahun 2010.

Kata kunci : Jual Beli, Pendaftaran Tanah

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunianya kepada penulis, serta shalawat teruntuk Baginda Rasulullah SAW sebagai suri tauladan, tokoh paling berpengaruh bagi dunia, sehingga dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN”**. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi persyaratan menyelesaikan Pendidikan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

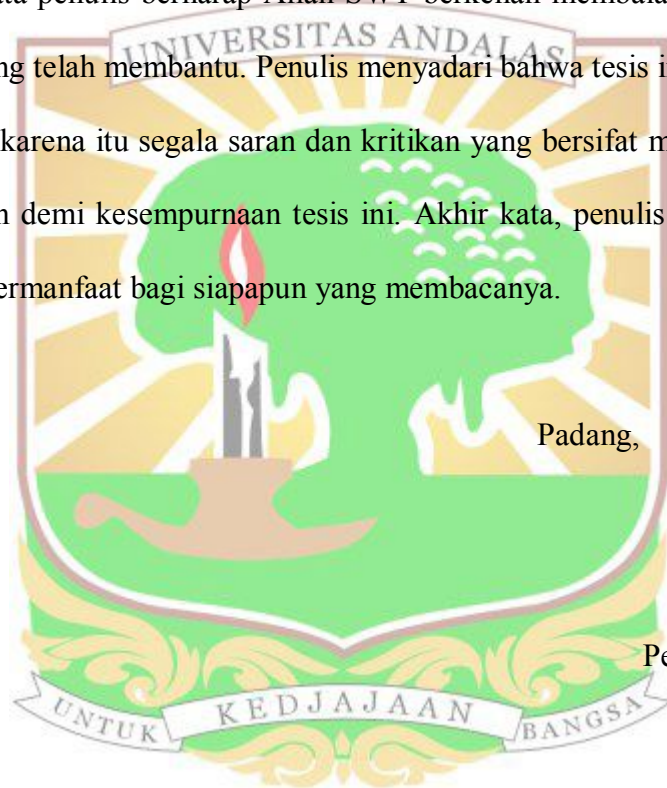
Penulis mempersembahkan tesis ini kepada kedua orangtua penulis yang telah memberikan segalanya demi kesuksesan penulis. Sungguh penulis tidak akan berada pada titik ini jika bukan karena kasih sayang mereka. Dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih kepada Bapak Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum selaku Pembimbing I dan Ibu Sri Arneti, S.H., M.H selaku Pembimbing II. Yang telah membantu memberi uluran tangan meluangkan waktu, membimbing, mengarahkan serta memberikan pikiran bagi penulis Dan juga Bapak Dasman, S.H., M.Kn dan Bapak Dr. H. Ferdi, S.H., M.H

selaku Penguji. Kemudian penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Dr.Zainul Daulay, S.H., M.H.,selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
2. Bapak Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. H. Busyra Azheri, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II dan Bapak Charles Simabura, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
3. Bapak Dr. Azmi Fendri S.H.,M.Kn, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
4. Ibu Neneng Oktarina, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
5. Seluruh Dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi beserta seluruh Staf Pengelola Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universits Andalas Padang.
6. Buat suami tercinta MULYADI., STP, terima kasih tak terhingga atas support doa dan pengorbanan yang diberikan.
7. Seluruh Staff dan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman yang telah membantu penulis dalam memberikan data dan informasi selama melakukan penelitian.

8. Rekan-rekan seperjuangan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Kelas Mandiri A dan Mandiri B tahun 2015 yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.
9. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam pembuatan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu segala saran dan kritikan yang bersifat membangun sangat penulis perlukan demi kesempurnaan tesis ini. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya.



Padang, Agustus 2017

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Kerangka Teoritis.....	11
G. Kerangka Konseptual.....	16
H. Metode Penelitian.....	17
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional.....	23
B. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	32
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	43
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	

A. PROSES PEMBUATAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN

1. Hal-hal yang harus dipersiapkan.....	53
2. Proses Jual Beli di Bawah Tangan di Kabupaten Padang Pariaman.....	55
3. Pengaturan tentang Pajak dalam Peralihan hak melalui Jual beli dibawah tangan	64

B. PROSES PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN
JUAL BELI DIBAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG
PARIAMAN

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	72
2. Sistem Pendaftaran Tanah.....	81
3. Persyaratan Pendaftaran Tanah Pertama Kali.....	83
4. Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali yang dilakukan oleh ahli waris.....	90

C. KEDUDUKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DALAM
PROSES PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI
KABUPATEN PADANG PARIAMAN

95

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	107
--------------------	-----

B. Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA.....	110
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesiadalam hidup bermasyarakat, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-sebesarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.¹

Sebagai bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, di Indonesia yang merupakan Negara Hukum ini, pengaturan tentang tanah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan dengan begitu saja, tetapi ada campur tangan pemerintah dalam hal ini. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa

¹ Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta : Buku Pintar, 2013, hlm. 5.

bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pasal tersebut di atas menjadi landasan dalam hukum agraria Indonesia sekaligus menjadi sumber hukum materiil dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya.²

Menindaklanjuti pengaturan pertanahan yang diamanatkan oleh UUPA dan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu, untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana maksud Pasal 19 ayat (1) UUPA, maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut membuka sejarah baru dalam hukum agraria. Sebab, untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu

² Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1987, hlm. 59.

lembaga yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Namun lebih kurang 36 tahun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah belum optimal, sehingga pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan dan menggantikan dengan suatu peraturan baru sehingga eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah direvisi atau dilakukan pengkajian ulang dari persoalan yang sangat mendasar. Upaya dari perubahan tersebut dilakukan Pemerintah dengan dikeluarkannya suatu peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku tgl 8 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan realisasi Pemerintah dalam melakukan penyederhanaan pola pendaftaran tanah di Indonesia.³

Dengan adanya pengaturan tentang tanah tersebut, cara pandang masyarakat terhadap tanah mulai berubah. Dahulu tanah hanya dinilai sebagai benda tidak bergerak yang hanya mempunyai fungsi sosial yakni hanya dapat dipergunakan sebagai tempat tinggal dan penunjang aktivitas pertanian saja, namun saat ini tanah sudah dilihat dengan cara pandang yang berbeda yaitu sebagai benda tidak bergerak yang mempunyai nilai ekonomis sehingga dapat memberikan keuntungan.

³ Boedi Harsono I, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2003, hlm. 27.

Pada saat sekarang ini, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan/peralihan hak, yaitu dengan jual beli. Perkataan jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut hukum perdata, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada Pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada Penjual dengan harga yang telah disepakatinya.

Dalam prakteknya jual beli tanah khususnya tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Padang Pariaman masih terdapat ketidakseragaman yang tidak sesuai dengan ketentuan UUPA. Pertama, Pihak Penjual yang memiliki tanah dan Pihak Pembeli, cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian Pihak Pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada Pihak Penjual dan Pihak Penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima atau surat apapun, mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan Pihak Pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah mengenal satu dengan lainnya dalam suatu kekerabatan yang kental.

Kedua, jual beli yang dilakukan adalah jual beli yang sesuai dengan ketentuan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang

berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sementara Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara langsung (lunas) atau dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal Pembeli tidak membayar sisanya, maka Penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.⁴

Menurut S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah:⁵

a. Tunai

Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (Penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (Pembeli).

b. Riil

Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh Penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.

c. Terang

Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam prakteknya Pihak Penjual dan Pihak Pembeli sepakat terhadap harga jual beli tanah dan mereka menghadap Kepala Desa untuk melakukan jual beli tersebut. Sebagai tanda telah terjadi jual beli tanah, maka dibuatlah surat jual beli

⁴ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 2005, hlm. 189.

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2010, hlm. 361-362.

yang dibuat oleh Penjual dan ditandatangani oleh Penjual, Pembeli, 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa dimana tanah tersebut berada.

Sementara dalam ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari ketentuan tersebut dapat dilihat adanya keharusan untuk melakukan segala perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Ketentuan ini bersifat mengikat dan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan objek berupa tanah apabila dilaksanakan di bawah tangan, terancam batal, sebab bertentangan dengan peraturan yang mengharuskan setiap transaksi dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun dalam prakteknya sebelum adanya ketentuan yang mengatur tentang hal tersebut diatas, sekitar tahun 1950an sampai dengan tahun 2000an Masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kabupaten Padang Pariaman pada khususnya telah banyak melakukan praktek jual beli tanah secara adat (jual beli di bawah tangan)dan tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang menjadi persoalan, apakah jual beli di bawah tangan tersebut sah dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dapat didaftarkan hanya dengan alas hak berupa surat jual beli yang di buat secara di bawah tangan tersebut. Selain itu Pihak Pembeli setelah melakukan jual beli tersebut tidak langsung mendaftarkan tanah yang telah dibelinya itu bahkan terkadang Pihak Penjual dan Pihak Pembeli

telah meninggal barulah timbul kesadaran hukum ahli waris dari Pembeli untuk mendaftarkan tanah yang merupakan peninggalan orangtuanya tersebut, apakah ahli waris Pembeli bisa memohonkan pendaftaran tanah pertama kali yang hanya mempunyai bukti alas hak berupa surat jual beli di bawah tangan tersebut?.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka secara garis besar dapat dirumuskan yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman ?
2. Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman ?
3. Bagaimana Kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman ?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian ilmiah harus memiliki tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, juga untuk menunjukkan kualitas dari

penelitian tersebut. Dari rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman.
3. Untuk menganalisis bagaimanakah kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah :

1) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis, khususnya mengenai kedudukan jual beli di bawah tangan sebagai dasar pendaftaran tanah pertama kali.

2) Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh Penulis terhadap hasil-hasil penelitian yang ada, permasalahan mengenai kedudukan akta jual beli di bawah

tangan sebagai dasar pendaftaran tanah pertama kali, sebelumnya telah dilakukan dalam beberapa penelitian, antara lain :

1. “Alas Hak Di bawah Tangan sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik”, Sapyuddin, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, Makassar, Tahun 2007, permasalahan yang dibahas dalam tesis tersebut adalah :

- a. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar surat di bawah tangan dapat dijadikan dasar dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik serta faktor yang mempengaruhi sehingga surat di bawah tangan diperbolehkan untuk menjadi alas hak dalam penerbitan sertipikat hak milik. Sedangkan tesis ini lebih difokuskan terhadap pelaksanaan dan prosedur pendaftaran hak atas tanah berdasarkan akta di bawah tangan khususnya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- b. Mekanisme penerbitan Sertifikat Hak Milik yang menggunakan akta di bawah tangan.

2. “Keabsahan Jual Beli Tanah Hak Tanpa Melalui PPAT (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Medan)”, Wuryandari Dwi Astuti, Mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, Tahun 2006, permasalahan yang dibahas dalam tesis tersebut adalah :

- Keabsahan jual beli yang dilakukan tanpa melalui PPAT serta faktor yang menyebabkan jual beli tanpa melalui PPAT bisa dijadikan dasar dalam

peralihan hak milik atas tanah. Sedangkan tesis ini lebih difokuskan terhadap pelaksanaan dan prosedur pendaftaran hak atas tanah berdasarkan akta di bawah tangan khususnya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Adapun yang membedakan penulisan ini dengan penulisan yang sebelumnya adalah :

- 1) Penulisan ini mengkaji tentang kedudukan akta jual beli di bawah tangan dalam pendaftaran tanah pertama kali, apakah kedudukan akta jual beli yang dibuat secara di bawah tangan tersebut mempunyai kedudukan yang sama dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang? Sementara penulisan sebelumnya hanya membahas tentang syarat sah nya suatu akta di bawah tangan dapat dijadikan dasar dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik.
- 2) Penulisan ini mengkaji tentang prosedur pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli karena kesadaran hukum masyarakat yang masih rendah menyebabkan pendaftaran tanah tidak dilakukan setelah jual beli berlangsung akan tetapi beberapa waktu setelah jual beli tersebut berlangsung sedangkan para pihak baik penjual maupun pembeli telah meninggal dunia. Sementara penulisan sebelumnya hanya membahas tentang mekanisme penerbitan Sertifikat Hak Milik yang menggunakan akta di bawah tangan.

F. Kerangka Teoritis

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus atau permasalahan.⁶ Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan adalah relevan apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.⁷

Teori berasal dari kata teoritik, yang berarti alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi dan proposisi yang disusun secara sistematis. Secara umum, teori mempunyai 3 (tiga) fungsi, yaitu untuk menjelaskan (*explanation*), meramalkan (*prediction*) dan pengendalian (*control*) suatu gejala. Menurut pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.⁸

⁶ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju, 1994, hlm. 80.

⁷ Salim H. S, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, hlm. 54.

⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 134.

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan selama penelitian, membuat beberapa pemikiran, prediksi atas dasar penemuan dan menyajikannya dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Hal ini berarti teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Untuk itu orang dapat melatakan fungsi dan kegunaan teori dalam penelitian sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam masalah penelitian.

Adapun teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori keadilan dan kepastian hukum.

1) Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil yang berarti tidak memihak atau tidak berat sebelah. Sehingga keadilan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak. Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum. Perwujudan keadilan dapat dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara.

Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Teori keadilan Aristoteles, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam 2 (dua) macam yaitu keadilan "*distributief*" dan keadilan "*communitatief*". Keadilan "*distributief*" ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan "*communitatief*" memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa

membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.⁹

Teori keadilan John Rawls, berpendapat bahwa keadilan adalah kebijakan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial. Akan tetapi, kebijakan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.¹⁰ Teori keadilan Hans Kelsen, dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.¹¹

Menurut Kahar Mansyur dalam bukunya mengemukakan pendapat tentang apakah yang dinamakan adil. Adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang dan memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.¹²

Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah ketiga yang berkaitan dengan kedudukan surat jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran

⁹L.J Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta :Pradnya Paramita, 1996, hlm. 11-12.

¹⁰ Pan Mohamad Paiz, *Teori Keadilan John Rawls*, dalam Jurnal Konstitusi Volue 6 Nomor 1, hlm. 139-140.

¹¹ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung : Nusa Media, 2011, hlm. 7.

¹² Kahar Mansyur, *Membina Moral dan Akhlak*, Jakarta :Katam Mulia, 1985, hlm. 71.

tanah pertama kali. Berpijak dengan keadilan menurut Kahar Mansyur yaitu meletakkan sesuatu pada tempatnya, jika dikaitkan dengan kedudukan surat jual beli di bawah tangan yang mana disini jual beli yang dilakukan adalah sah menurut hukum adat dan telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam hukum adat, apakah adil jika surat jual beli yang di bawah tangan tersebut tidak diterima dan tidak bisa dijadikan dasar pendaftaran tanah pertama kali padahal jual beli tanah secara adat itu dilakukan sebelum adanya aturan yang mengharuskan jual beli tanah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

2) Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative* (sebuah organisasi yang secara bersama membuat keputusan setelah debat dan diskusi). Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan

tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum¹³.

Hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :¹⁴

a) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

b) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.

c) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu¹⁵.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung

¹³Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta :Kencana , 2008, hlm.158.

¹⁴Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 20 Januari 2017.

¹⁵Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung :Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.23.

melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian¹⁶.

Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan akta jual beli di bawah tanah yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli. Sebagaimana teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Utrecht, tujuan dari pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli adalah untuk mendapatkan kepastian hukum agar terhindar dari sengketa dan kesewenangan Pemerintah.

G. Kerangka Konseptual

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan

¹⁶Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Toko Gunung Agung, 2002, hlm.82-83

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

2. Akta Jual Beli

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.

3. Akta di bawah tangan

Pengertian akta di bawah tangan secara umum adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh para pihak secara pribadi, dan bukan dihadapan Notaris atau pejabat yang berwenang.

H. Metode Penelitian

Setelah memperoleh gambaran tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, selanjutnya akan diuraikan tentang metode penelitian yang akan digunakan untuk mendapatkan data-data dalam penulisan tesis ini. Metode penulisan yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian hukum Yuridis Empiris yaitu penelitian yang bertitik tolak pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat serta bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku di dalam kenyataan dalam masyarakat.

Untuk menguraikan metode penelitian tersebut, ada beberapa hal yang perlu diuraikan sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Untuk mengumpulkan data dalam tesis ini dilakukan dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis¹⁷ deskriptif berarti menggambarkan serta menjelaskan kedudukan akta jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali serta bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali yang didasarkan pada bukti berupa akta jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli.

Untuk jenis penelitiannya adalah metode penelitian hukum Yuridis Empiris yaitu penelitian yang bertitik tolak pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat serta bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku di dalam kenyataan dalam masyarakat.

2. Lokasi, Populasi dan Sampel Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian merupakan tempat melakukan penelitian untuk mendapatkan data yang diperlukan dari responden. Lokasi penelitian yang dipilih Penulis adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman. Pemilihan lokasi tersebut dikarenakan Kabupaten Padang Pariaman merupakan salah satu kabupaten yang masyarakatnya masih

¹⁷Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum: Suatu Pengantar*, Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2001, hlm. 36

menjunjung tinggi hukum dan masih dominan melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan.

b. Populasi dan Sampel Penelitian

Menurut Sugiyono, Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh Peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹⁸ Populasi penelitian ini adalah Masyarakat Kabupaten Padang Pariaman yang melakukan jual beli di bawah tangan.

Sampel menurut Ismiyanto adalah sebagian dari totalitas subjek penelitian atau sebagian populasi yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi yang penetapannya dengan teknik-teknik tertentu.¹⁹ Adapun yang menjadi sampel dalam penulisan ini adalah Masyarakat Kabupaten Padang Pariaman yang melakukan jual beli dibawah tangan dan kemudian mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penulisan tesis ini terdiri atas :

¹⁸Sugiyono, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung : Alfabeta, 2010, hlm. 16.

¹⁹Ismiyanto, *Metode Penelitian*, Jakarta : P2U Unnes, 2003, hlm. 5.

1) Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Data penelitian ini penulis peroleh dengan cara turun langsung ke lapangan dan mewawancarai pihak-pihak yang terkait yaitu Pihak Penjual dan ahli waris pembeli yang melakukan dan membuat akta jual beli di bawah tangan serta Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman.

2) Data Sekunder

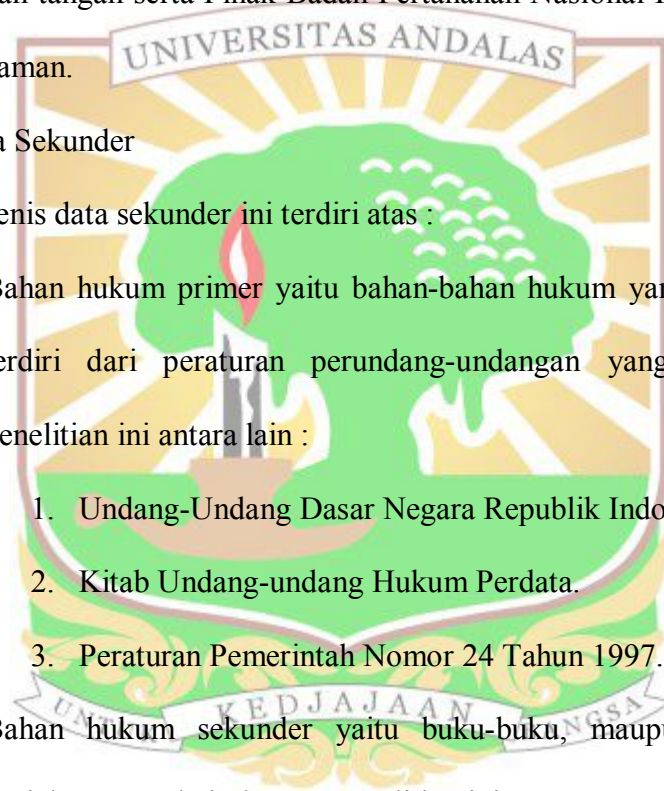
Jenis data sekunder ini terdiri atas :

a) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini antara lain :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

b) Bahan hukum sekunder yaitu buku-buku, maupun tulisan-tulisan ilmiah yang terkait dengan penelitian ini.

c) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Misalnya kamus hukum dan ensiklopedi hukum.



b. Sumber data

1) Sumber hukum primer

Data primer yang diperoleh bersumber dari wawancara yang penulis lakukan dengan pihak Penjual dan ahli waris pembeli yang melakukan dan membuat akta jual beli di bawah tangan serta Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman.

2) Sumber hukum sekunder

Sumber hukum data sekunder yang penulis gunakan adalah :

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- b. Perpustakaan Daerah Kota Padang

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan 2 (dua) cara yaitu :

- a) Penelitian lapangan (*field research*), yaitu dilakukan untuk menghimpun data primer dengan wawancara, dilakukan secara langsung kepada informan, dengan mempergunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara, agar mendapatkan informasi yang lebih fokus dengan masalah yang diteliti.
- b) Penelitian kepustakaan (*library reseacrh*), yaitu dengan membaca, mempelajari dan menganalisa literatur/buku-buku, peraturan perundang-undangan dan sumber buku lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

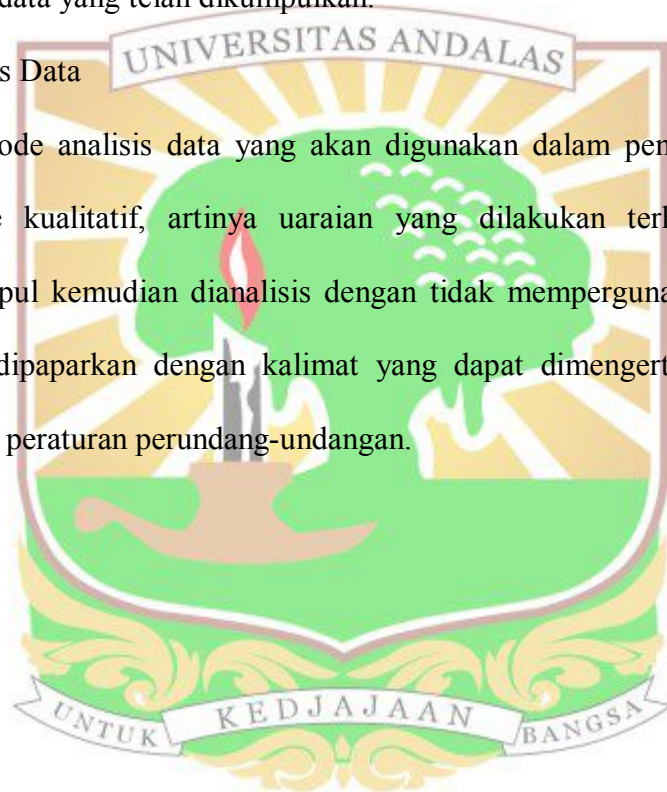
4. Metode Pengolahan dan Analisis Data

a) Metode Pengolahan Data

Setelah semua data diperoleh kemudian dilakukan pengolahan data melalui proses editing, karena dalam pengumpulan data tidak seluruh data yang dikumpulkan dimasukkan tetapi mengambil yang diperlukan dari semua data yang telah dikumpulkan.

b) Analisis Data

Metode analisis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, artinya uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan tidak mempergunakan angka-angka tetapi dipaparkan dengan kalimat yang dapat dimengerti dan didasarkan kepada peraturan perundang-undangan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988, dimana pembentukan ini merupakan peningkatan dari Direktorat Jendral Agraria yang berada di bawah Departemen Dalam Negeri. Dibentuknya Badan Pertanahan Nasional tidak terlepas dari perkembangan politik dalam penyelenggaraan pemerintah akibat dari diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga mengakibatkan institusi kegiatan penyelenggaraan keagrariaan menjadi Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Non Departemen (sekarang disebut Kementerian berdasarkan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara) yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan baik secara sektoral, regional maupun nasional. Jadi Badan Pertanahan Nasional merupakan badan pemerintahan yang menyelenggarakan tugas, fungsi dan wewenang dibidang pertanahan, dimana kedudukannya berada di bawah presiden dan bertanggungjawab langsung kepada

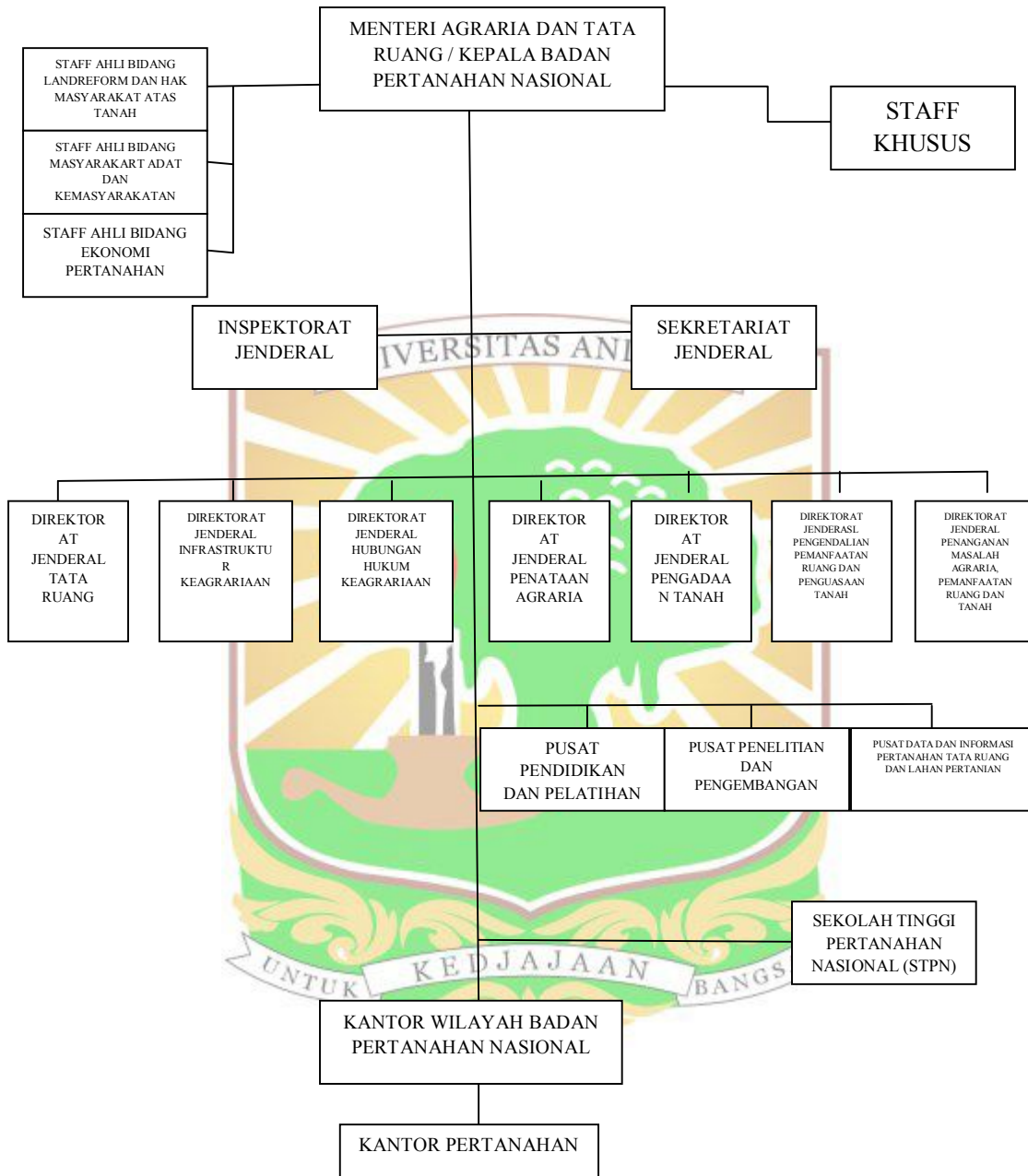
Presiden. Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugas, fungsi dan wewenang ditingkat pusat terdiri dari Kepala dan beberapa kedeputian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, yaitu:

- a. Kepala;
- b. Sekretariat Utama;
- c. Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan;
- d. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
- e. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
- f. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat;
- g. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;
- h. Inspektorat Utama.

Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang Kepala yang dibantu oleh Sekretaris Utama, Inspektorat Utama dan lima Deputi yang masing-masing memiliki tugas, fungsi dan wewenang.



Gambar 1: Struktur Organisasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional



(Sumber: Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015)

Selanjutnya Pasal 28 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional menetapkan bahwa:

- 1) Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Kabupaten/Kota.
- 2) Organisasi dan tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan lebih lanjut oleh Kantor Pertanahan dan Tata Ruang setelah mendapat persetujuan dari Menteri yang bertanggung jawab dibidang pendayagunaan aparatur Negara.

Jadi dengan demikian Badan Pertanahan Nasional selain terdiri dari Kepala, Sekretaris Utama, Inspektorat Utama, dan lima Deputi, juga terdiri Kantor, Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Lebih jelasnya susunan organisasi Badan Pertanahan Nasional dapat dilihat dalam Pasal 4 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang menentukan bahwa:

- a. Kepala;
- b. Sekretariat Utama;
- c. Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan, yang selanjutnya disebut Deputi I;
- d. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disebut Deputi II;
- e. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan, yang selanjutnya disebut Deputi III;
- f. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, yang selanjutnya disebut Deputi IV;
- g. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, yang selanjutnya disebut Deputi V;
- h. Inspektorat Utama;
- i. Pusat Data dan Informasi Pertanahan;
- j. Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat;
- k. Pusat Penelitian dan Pengembangan;
- l. Pusat Pendidikan dan Pelatihan;
- m. Kantor Wilayah BPN Provinsi;
- n. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Dan Tata Ruang Kabupaten Kampar mengeluarkan Peraturan Kantor Pertanahan Dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Pasal 1 Peraturan Kantor Pertanahan Dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 menetapkan bahwa:

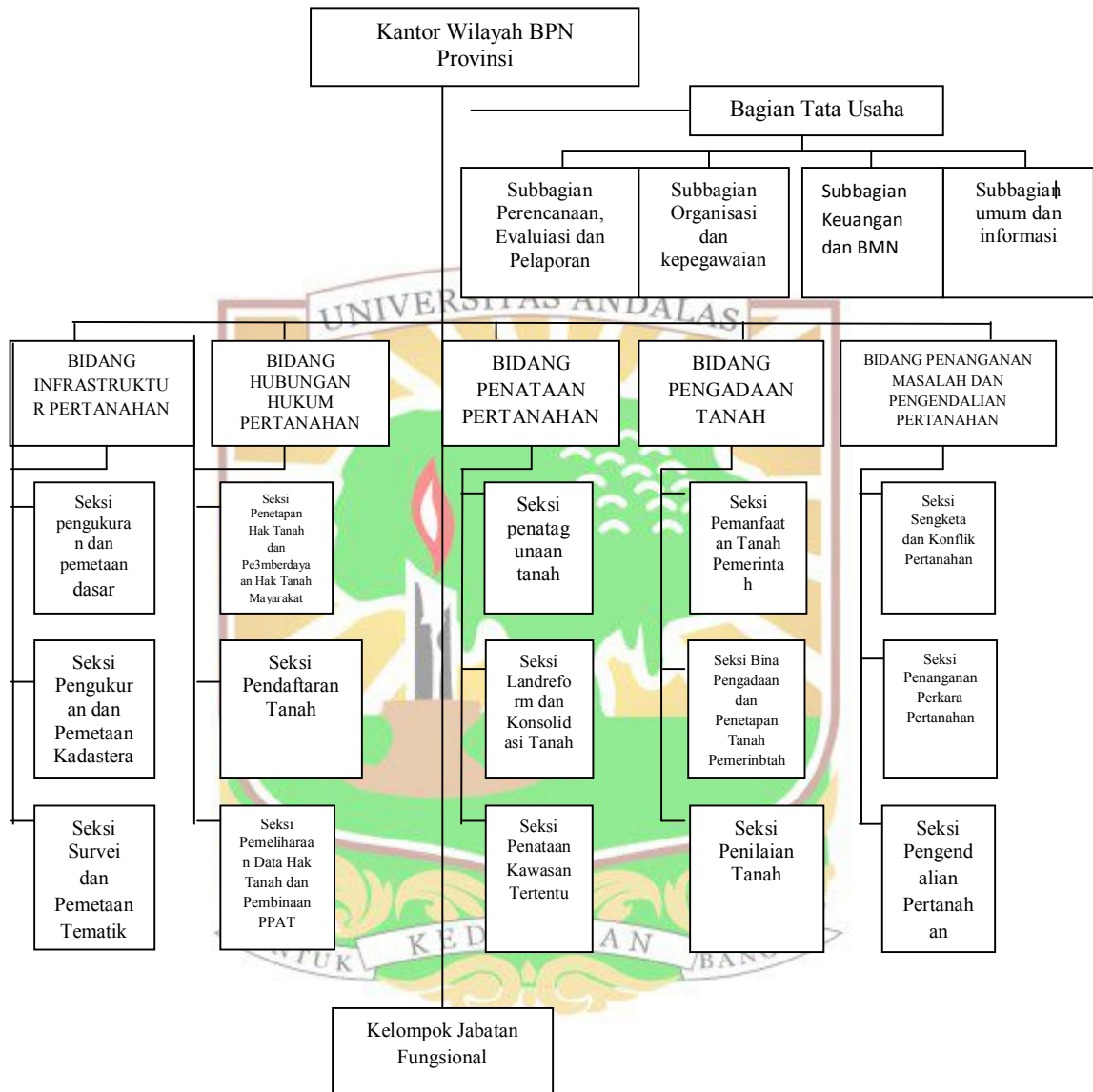
- 1) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya dalam Peraturan ini disebut Kanwil BPN adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kantor Pertanahan Dan Tata Ruang Kota/Kabupaten.
- 2) Kanwil BPN dipimpin oleh seorang kepala. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di provinsi yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006. Susunan organisasi Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, yaitu:

- a. Bagian Tata Usaha;
- b. Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan;
- c. Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
- d. Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
- e. Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat;
- f. Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Adapun struktur Organisasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional,

Gambar II: Struktur Organisasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi



(Sumber: Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015)

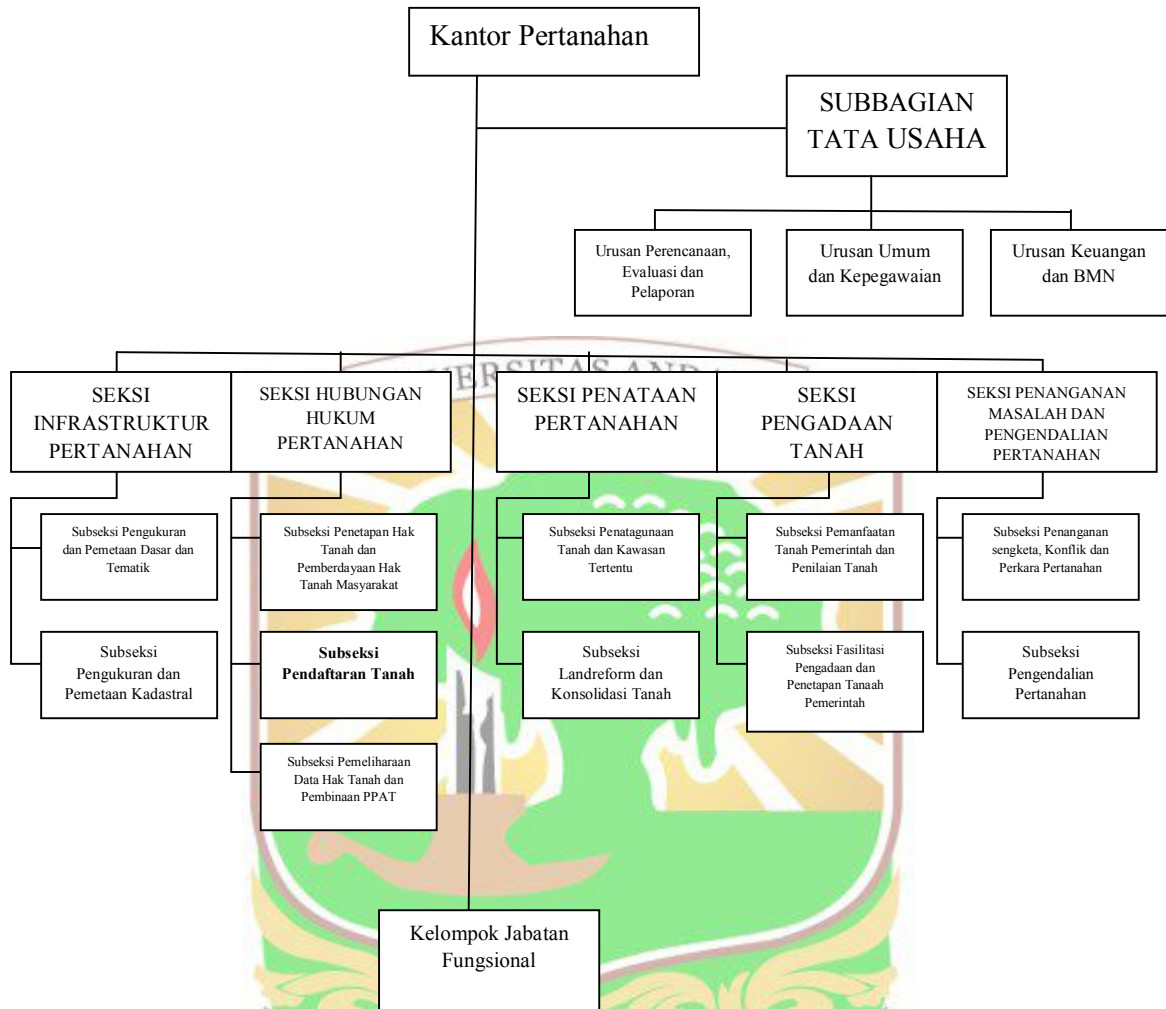
Dengan merujuk pada uraian di atas terlihat bahwa susunan organisasi pada Badan Pertanahan Nasional dengan susunan organisasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional tidak jauh berbeda, dimana unit kerja ketata usaha dan 5 unit kerja teknis yang terdapat dalam susunan organisasi Badan Pertanahan Nasional juga terdapat dalam susunan organisasi di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, sehingga terlihat adanya suatu hubungan kerja yang bersifat rutin, karena dengan adanya susunan organisasi Badan Pertanahan Nasional pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menggambarkan bahwa tugas pokok, dan fungsi yang secara umum terdapat pada setiap unit kerja baik unit kerja tata usaha negara maupun unit kerja teknis dalam bidang pertanahan yang terdapat pada Badan Pertanahan Nasional juga terdapat pada unit kerja di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Di Indonesia jumlah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah sebanyak 34 Kantor Wilayah yang tersebar diseluruh provinsi di Indonesia dengan unit-unit kerjanya masing-masing. Hal ini terlihat bahwa adanya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional disetiap provinsi di Indonesia merupakan perwujudan tugas dari Badan Pertanahan Nasional, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional yaitu penyelenggaraan pemerintahan dalam bidang pertanahan secara nasional, sektoral dan regional. Sehingga diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dalam bidang pertanahan.

Berdasarkan Pasal 28 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006, selain dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional juga dibentuk Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pasal 29 ayat (1) Peraturan Kantor Pertanahan Dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 menetapkan bahwa: “Kantor Pertanahan, adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kantor Pertanahan Dan Tata Ruang melalui Kepala Kanwil BPN”. Selanjutnya Pasal 30 Peraturan Kantor Pertanahan Dan Tata Ruang Kabupaten Kampar Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 menetapkan bahwa: “Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan”. Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diatur dalam Pasal 32 Peraturan Kantor Pertanahan Dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, yang terdiri dari:

- a. Subbagian Tata Usaha;
- b. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
- c. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
- d. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
- e. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan;
- f. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

Gambar III: Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota



((Sumber: Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015))

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka keberadaan Kantor Pertanahan Kabupaten dan/Kota merupakan salah satu wujud dari pelaksanaan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah Kabupaten atau Kota yang dipimpin oleh seorang Kepala dan secara teknis administrasi bertanggungjawab kepada Kantor Pertanahan Dan Tata Ruang Kabupaten Padang Pariaman dan Kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional. Dengan demikian maka, wewenang

pemerintah dalam bidang pertanahan berada pada Badan Pertanahan Nasional yang dalam tingkat Provinsi dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dalam tingkat Kabupaten/Kota dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sementara terhadap pendaftaran tanah menjadi kewenangan dari setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang berada di bawah tanggung jawab Seksi Hubungan hukum pertanahan, lebih tepatnya Subseksi Pendaftaran Tanah.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “*akta*” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁰ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.²¹ Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

1. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo II) : Liberty, 2006, hlm.149.

²¹ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : PT. Pradnya Paramitha, 2005, hlm.25.

2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.²²

Pada Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 dijelaskan pengertian tentang akta yaitu sebagai berikut:

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.²³

2. Jenis Akta

Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian.

Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan:

²² Victor M.Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta : Rinika Cipta, 1993, hlm 26.

²³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo III) : Liberty, 1999, hlm.121-122

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Akta Otentik

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu "Suatu akta otentik ialah suatu akta

yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.” Menurut R. Soergondo, akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.²⁴

Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:²⁵

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Demikian pula menurut C.A. Kraan akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:²⁶

- 1) Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut

²⁴ R. Soergondo, 1991, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, hlm 89.

²⁵ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya : Arkola, 2003, hlm 148.

²⁶ Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arloka , 2003, hlm 148.

turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

- 2) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- 3) Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
- 4) Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk – independence*) serta tidak memihak (*onpartijdigheid – impartiality*) dalam menjalankan jabatannya.
- 5) Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum didalam bidang hukum privat.

Adapun bentuk-bentuk akta otentik tersebut adalah :²⁷

- 1) Akta Partij atau akta pihak

Yaitu akta yang dibuat di hadapan Notaris. Artinya, akta yang dibuat berdasar keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap Notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikonstatir oleh Notaris untuk dibuatkan akta.

²⁷ F. Eka. Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris*, Semarang: Diktat Kuliah Program Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2001, hlm.7.

2) Akta Relas atau akta pejabat

Yaitu akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara otentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh Notaris sendiri. Misalnya berita acara RUPS.

Perbedaan antara akta partij dengan akta relaas adalah;²⁸

1) Akta partij atau akta pihak

Undang-Undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan otensitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah setidak-tidaknya Notaris mencantumkan keterangan alasan tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak pada akhir akta, misalnya salah satu pihak mengalami cedera tangan sehingga tidak bisa menandatangani akta, sebagai gantinya maka menggunakan cap jempol dan alasan tersebut harus dicantumkan dalam akta Notaris dengan jelas oleh Notaris yang bersangkutan.

2) Akta relaas atau akta pejabat

3) Tidak menjadi persoalan terhadap orang-orang yang hadir menandatangani akta atau tidak, akta tersebut masih sah sebagai alat pembuktian. Misalnya para pemegang saham telah pulang sebelum akta ditandatangani, Notaris cukup hanya menerangkannya dalam akta.

²⁸ G.H.S. Lumban Tobing, S.H, *Peraturan Jabatan Notaris, op. Cit.* hlm.52

b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.²⁹

Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”. Didalam Pasal 1902 KUH Perdata dikemukakan mengenai syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis, yaitu:

- 1) Harus ada akta
- 2) Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya
- 3) Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.

Akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1998, hlm 125.

orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. Oleh karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan merupakan bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijs*).

c. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Kekuatan pembuktian akta otentik dalam hal ini terdapat 3 (tiga) aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu:³⁰

1. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

³⁰Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung : Refika Aditama, 2009, hlm. 72.

Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya yang secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke Pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

2. Formil (*formele bewijskracht*).

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan

mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.³¹

3. Materiil (*materiele bewijskracht*)

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat

³¹ *Ibid*, hlm. 73

(atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk / di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

d. Perbedaan Akta Otentik dengan Akta Dibawah Tangan

Perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut:

a) Akta Otentik – Pasal 1868 KUHPerdara

- 1) Akta otentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- 2) Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yang mengatakan “menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya).
- 3) Harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang.

- 4) Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim. Terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan dan dasar hukumnya.
- 5) Kemungkinan akan hilangnya akta otentik sangat kecil

b) Akta di Bawah Tangan.

- 1) Akta di bawah tangan tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas.
- 2) Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan.
- 3) Tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu pasti.
- 4) Akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- 5) Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar.
- 6) Apabila penandatanganan di akui oleh pihak yang menandatangani akta atau tidak disangkal kebenarannya, akta tersebut sama halnya seperti akta otentik.

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. Disamping itu, pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Pasal 9 UUPA merupakan sasaran untuk mengadakan kesederhanaan hukum. Setelah berlakunya UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian

diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang akan tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang tunduk kepada Hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat.³²

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

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 haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Pasal 1 angka 1 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Yang dimaksud rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran dalam bidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri seperti lokasinya, batas-batasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya. Berikutnya adalah data yuridis mengenai haknya yakni haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Sementara terus-menerus artinya Setiap ada pengurangan, perubahan, atau penambahan maka harus dilakukan

³² Adrian Sutedi, *Op cit*, hlm.125

pendaftaran ulang, yang akan membuat sertifikat tersebut mengalami perubahan, misalnya perubahan tipe rumah.

2. Objek Pendaftaran Tanah dan Asas Pendaftaran tanah

Objek Pendaftaran Tanah merupakan semua bidang tanah yang berada di seluruh wilayah Republik Indonesia yang dapat dipunyai oleh seseorang atau badan hukum.³³ Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah hak milik yang diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38 dan Hak pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan hak sewa untuk bangunan tidak wajib didaftarkan.

Objek pendaftaran tanah di atur lebih lanjut dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. 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.

³³ S. Chandra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan : Pustaka Bangsa, 2006, hlm.17.

Asas-asas pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu:

a. Asas Sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

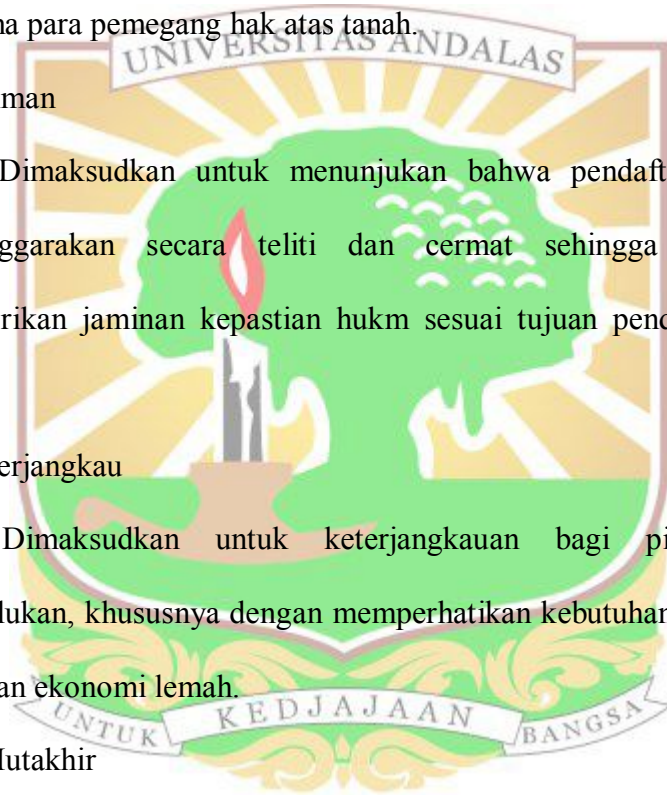
Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Dimaksudkan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

d. Asas Mutakhir

Dimaksudkan sebagai kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang



terjadi pada kemudian hari sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas Terbuka

Dimaksudkan untuk memberi informasi kepada masyarakat agar dapat memperoleh keterangan mengenai data pertanahan yang benar setiap saat.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran Tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah:

- a. Untuk 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. Tujuannya memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh

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

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah dibidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup.

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster* (Pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak). Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Oleh sebab itu setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:³⁴

- a. Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna

³⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, *Op cit*, hlm.19

bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.

b. Kepastian Subjek Hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

c. Kepastian Objek Hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan atau desa, kecamatan, kabupaten/kota dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi: sebelah utara, selatan, timur dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa, ukuran (luas) tanah dalam bentuk persegi.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditetapkan 2 macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu *pertama* kegiatan Pendaftaran tanah untuk Pertama kali dan *kedua* kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali

dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

1) Pelaksana Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah secara sistematis dimuat dalam:

- a. Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Pasal 8 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Pasal 13 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Pasal 46 sampai dengan Pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;



Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui adjudikasi. Yang dimaksud adjudikasi menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.³⁵

2) Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Ketentuan-ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah secara sporadic di muat dalam:

- a. Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Pasal 13 sampai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Pasal 73 sampai dengan Pasal 93 Permen Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang dimaksud dengan Pendaftaran tanah secara sporadic adalah kegiatan

³⁵*Ibid*, hlm.136

Pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan) dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.³⁶

Pada pendaftaran secara sporadik, disamping pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat aktif meneliti dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat, mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis dan menerbitkan Sertifikat, juga pihak pemohon ikut aktif memantau perkembangan permohonannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dari mulai awal kegiatan hingga diterbitkan sertifikat atas namanya.³⁷

³⁶*Ibid*, hlm.172

³⁷*Ibid*, hlm.173

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PROSES JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN.

1. Hal-hal yang harus dipersiapkan dalam proses pembuatan jual beli di Kabupaten Padang Pariaman

Kabupaten Padang Pariaman adalah sebuah Kabupaten di Provinsi Sumatera Barat, yang beribu kota di Parit Malintang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2008 tanggal 30 Desember 2008 Tentang Pemindahan Ibu Kota Kabupaten Padang Pariaman dari Kota Pariaman ke Nagari Parit Malintang di Kecamatan Enam Lingkung. Secara administrasi Kabupaten Padang Pariaman terdiri dari 17 (tujuh belas) Kecamatan, 60 (enam puluh) Nagari dan 444 (empat ratus empat puluh empat) Korong.

Pengertian jual beli secara umum adalah perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar dengan harga yang telah ditetapkan. Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik (penjual) kepada pihak lainnya (pembeli). Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar dan sebagainya dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan karena warisan.

Peralihan yang karena jual beli yang dalam hal ini adalah jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat dibuat dengan begitu saja. Ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah secara jual beli di bawah tangan, diantaranya:³⁸

1. Yang harus dipersiapkan oleh Penjual

Adapun kelengkapan yang harus dipersiapkan oleh Penjual sebelum melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan adalah sebagai berikut :

- a. Jika tanah yang menjadi objek jual beli merupakan harta pusaka kaum, yang harus dipersiapkan adalah :
 - 1) Ranji/silsilah keturunan ;
 - 2) Surat Keterangan kepemilikan dari Desa/Kelurahan ;
 - 3) Surat Kesepakatan kaum untuk perbuatan hukum menjual tanah tersebut ;
 - 4) Surat Kuasa Jual, jika penjualan dikuasakan kepada beberapa orang dari anggota kaum ;
 - 5) Saksi yang mengetahui seluk beluk tanah yang menjadi objek jual beli.
- b. Jika tanah yang menjadi objek jual beli merupakan milik Pembeli secara pribadi, yang harus dipersiapkan adalah :

³⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Aguswandri Selaku Wali Nagari Gadur pada tanggal 21 April 2017.

- 1) Surat Jual Beli terdahulu yang menyatakan bahwa tanah itu miliknya (jika berasal dari jual beli) dan/atau surat keterangan hibah (jika berasal dari hibah).
 - 2) Saksi yang mengetahui seluk beluk tanah yang menjadi objek jual beli.
2. Yang harus dipersiapkan oleh Pembeli

Adapun kelengkapan yang harus dipersiapkan oleh Pembeli sebelum melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan adalah sebagai berikut :

- a. Surat Perjanjian/Kesepakatan Jual Beli yang isinya merupakan kesepakatan kedua belah pihak ;
- b. Saksi yang akan menyaksikan proses jual beli tersebut.

Selain hal-hal tersebut di atas, yang harus lebih diperhatikan adalah kecakapan kedua belah pihak yang akan melakukan perbuatan hukum jual beli tanah tersebut. Kedua belah pihak, baik Penjual maupun Pembeli haruslah cakap dalam melakukan perbuatan hukum, sudah dewasa, tidak di bawah pengampuan dan tidak sedang mengalami gangguan kejiwaan.

2. Proses Jual Beli Tanah di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman

Dalam hukum adat, pada dasarnya setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan suatu hak atas tanah seperti jual beli tanah akan mendapat perlindungan hukum jika perbuatan hukum itu dilakukan secara sah. Untuk menjamin bahwa suatu jual beli itu sah, maka harus dilakukan secara terang, yaitu bila diketahui oleh Kepala Desa yang menjamin sah nya perbuatan hukum jual beli tersebut.

Hal tersebut sesuai dengan pemahaman Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 952K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata , atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdota atau hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat, dimana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung/Kepala Desa dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, serta diterimanya harga oleh penjual, maka jual beli tersebut sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.³⁹

Di Kabupaten Padang Pariaman, jual beli tanah di bawah tangan yang sah menurut hukum adat dapat dilakukan dalam 2 (dua) bentuk :

1. Jual beli tanah yang dibuat oleh dan atas kesepakatan Penjual dan Pembeli.

Dalam hal yang seperti ini, kedua belah pihak yaitu Penjual dan Pembeli sepakat untuk melakukan jual beli tanah. Penjual sepakat untuk menjual tanah miliknya dan Pembeli sepakat untu membeli dengan harga yang telah ditetapkan. Kemudian Pembeli mempersiapkan konsep surat jual beli yang isinya merupakan kesepakatan kedua belah pihak yang selanjutnya disaksikan

³⁹Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012, hlm 83.

oleh 2 (dua) orang saksi yakni, 1 (satu) orang saksi dari Pihak Penjual dan 1 (satu) orang saksi dari Pihak Pembeli. Dengan ditanda tangani nya surat jual beli tersebut maka secara adat jual beli tanah tersebut telah sah dilakukan dan mulai pada saat itu juga telah terjadi peralihan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli.

2. Jual beli tanah yang diketahui oleh Kepala Desa

Jual beli tanah dalam bentuk yang kedua ini, tidak jauh berbeda dengan yang pertama, hanya saja jika telah tercapai kesepakatan antara Penjual dan Pembeli maka selanjutnya kedua belah pihak tersebut menghadap Kepala Desa, kemudian Kepala Desa membuatkan surat jual beli Para Pihak tersebut dimana isinya merupakan kesepakatan kedua belah pihak yang kemudian ditanda tangani oleh Para Pihak, saksi dan diketahui oleh Kepala Desa.⁴⁰

Dalam penelitian ini, penulis membahas tentang jual beli tanah dalam bentuk yang kedua, dimana SITI JAUHARI selaku Penjual dan PIK NIAH (UMI KALSUM) selaku Pembeli. SITI JAUHARI mempunyai sebidang tanah dengan luas 20 x 20 M² yang terletak di Dusun Padang Bungo

Nagari Gadur, Kecamatan Enam Lingkung, Kabupaten Padang Pariaman. Yang kemudian SITI JAUHARI (Penjual) sepakat untuk menjual sebidang tanah tersebut dan kemudian PIK NIAH (UMI KALSUM) juga sepakat untuk membeli tanah tersebut dengan ketentuan harga Rp. 12.000/m² (dua belas ribu rupiah per meter bujur sangkar). Setelah terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak

⁴⁰*Ibid*, hlm 84.

tersebut, selanjutnya mereka secara bersama-sama menghadap ke Kepala Desa untuk meminta dibuatkan surat jual belinya, yang kemudian surat tersebut ditandatangani oleh Para Pihak, saksi dan diketahui oleh Kepala Desa yang berfungsi untuk menguatkan bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Penjual dan Pembeli.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Aguswandri, selaku Wali Nagari Gadur, masyarakat di Kecamatan Enam Lingsung banyak yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan disebabkan karena umumnya tanah-tanah yang menjadi objek jual beli tersebut belum bersertifikat, sedangkan untuk melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, mereka harus mengurus sertifikat hak atas tanahnya terlebih dahulu. Hal ini menurut mereka akan membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga mereka menempuh jalan yang dirasa cepat yaitu dengan melakukan jual beli di bawah tangan yang sah menurut hukum adat saja.⁴¹

Adapun proses jual beli tanah secara di bawah tangan yang terjadi di Kabupaten Padang Pariaman yang dilakukan dihadapan Kepala Desa / Kepala Adat adalah sebagai berikut :

1. Persiapan jual beli

- a. Penjual dan Pembeli datang bersama-sama ke lokasi tanah yang akan dijual (melihat keadaan fisik tanah).

⁴¹ Hasil wawancara dengan Bapak Aguswandri Selaku Wali Nagari Gadur pada tanggal 21 April 2017.

- b. Penjual memperlihatkan surat-surat tanahnya kepada Pembeli seperti surat jual beli, surat keterangan waris, hibah, bukti pembayaran pajak dan lain sebagainya.
- c. Penjual dan Pembeli yang telah sepakat mengenai harganya, kemudian bersama-sama menghadap Kepala Desa untuk menyatakan kehendaknya dan melakukan jual beli tanah.

2. Pembayaran harga tanah

Pelaksanaan pembayaran harga tanah oleh Pembeli kepada Penjual dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

a. Pembayaran secara bertahap

Pembeli membayar sebagian dari harga jual beli yang telah disepakati bersama, yang dibayarkan pada waktu pengecekan ke lokasi tanah, dan Pembeli melunasi sisa pembayaran jual beli pada waktu pelaksanaan penandatanganan surat jual beli dihadapan Kepala Desa.

b. Pembayaran sekaligus lunas

Pembayaran yang dilaksanakan sekaligus lunas pada saat penandatanganan surat jual beli dihadapan Kepala Desa.

3. Penandatanganan Surat Jual Beli Tanah

Surat jual beli tanah yang telah dibuat diatas kertas segel atau kertas yang bermaterai cukup kemudian ditandatangani oleh Penjual, Pembeli, Saksi dan Kepala Desa.

4. Penyerahan Surat Jual Beli

Setelah surat jual beli ditandatangani, kemudian diserahkan kepada Pembeli dan juga merupakan simbol dari terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut dari Penjual kepada Pembeli.

Berdasarkan tata cara /prosedur jual beli tanah di bawah tangan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah di bawah tangan yang sah menurut hukum adat terjadi dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, adanya objek dari jual beli yaitu berupa tanah, adanya uang/harganya serta diketahui oleh Kepala Desa dan 2 (dua) orang saksi. Fungsi Kepala Desa disini adalah menjamin bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum (hukum adat) yang berlaku dalam masyarakat, sehingga Pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang baru dan akan mendapat perlindungan jika ada masalah di kemudian hari, sehingga Para Pihak merasa adanya jaminan kepastian hukum terhadap jual beli tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian timbul pertanyaan, apakah jual beli tanah yang tidak dilakukan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) “sah” menurut hukum?. Menurut Boedi

Harsono perjanjian jual beli tanah tersebut sah apabila jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya.⁴²

Adapun syarat jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu syarat materil dan syarat formil.

1. Syarat Materil

Syarat materil merupakan syarat yang menentukan sahnya jual beli tersebut, antara lain :

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA).

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual tanah adalah pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut dengan pemilik. Kalau pemilik tanahnya 1 (satu) orang, maka ia berhak menjual sendiri tanah itu, bila pemilik tanahnya 2 (dua) orang atau lebih maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah orang itu bersama-sama, tidak boleh salah seorang saja yang menjual.

- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu Hak Milik (Pasal 20 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 28

⁴²*Ibid*, hlm 90.

UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA), dan Hak Pakai (Pasal 41 UUPA).

Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi dalam arti Penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.⁴³

2. Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut, yang meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut.

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, namun untuk memberikan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, dan untuk keperluan pendaftarannya maka menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah

⁴³*Ibid*, hlm 78.

melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Mengenai fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jual beli tanah, Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 1363K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 952K/Sip/1974 dinyatakan bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan yang diketahui oleh Kepala Adat/Kepala Desa.

Jadi, disini jelas bahwa jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan sepanjang memenuhi syarat materil jual beli adalah sah dimata hukum.

Dan jika dikaitkan dengan teori yang digunakan dalam penulisan ini, teori yang dapat menjawab persoalan ini adalah teori keadilan, yakni teori keadilan Hans Kelsen, yang dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial, dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.⁴⁴ Hukum Positif

⁴⁴ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung : Nusa Media, 2011, hlm. 7.

Indonesia sangat mengapresiasi tentang keberadaan hukum adat, sehingga mengakui jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan sepanjang memenuhi syarat materil adalah sah di mata hukum, dan karena itu hukum Indonesia telah memberikan keadilan sebagaimana yang disyaratkan oleh Teori Keadilan Hans Kelsen.

3. Pengaturan tentang pajak dalam peralihan hak melalui jual beli dibawah tangan

Dengan pertimbangan dalam rangka percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum serta memberikan perlindungan kepada masyarakat, pemerintah memandang perlu mengatur tentang pajak peralihan hak.

Dalam hal peralihan hak melalui jual beli tanah, pemerintah mengatur bahwa penjual dan pembeli wajib untuk memenuhi kewajiban pajaknya yaitu:

1. Pajak Penghasilan (Pph)

Dalam PP No 34 Tahun 2016, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari: a. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau b. perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final. "Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah,

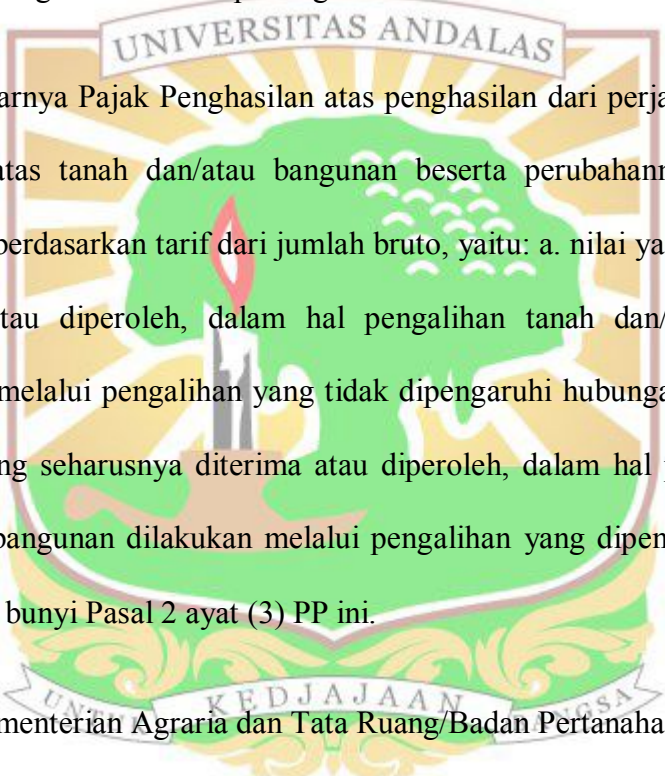
waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak,” bunyi Pasal 1 ayat (2) PP ini.

Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud adalah penghasilan dari: a. pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau b. pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah sebesar:

1. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
2. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau

3. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat Penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.



“Besarnya Pajak Penghasilan atas penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud berdasarkan tarif dari jumlah bruto, yaitu: a. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa; atau b. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang dipengaruhi hubungan istimewa,” bunyi Pasal 2 ayat (3) PP ini.

“Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak, dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak atau hasil cetak sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud,” bunyi Pasal 7 PP Nomor 34 Tahun 2016 itu.

Adapun pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan atau risalah lelang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud, menurut PP ini, dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Demikian pula halnya dengan pihak penjual yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud, dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Menurut PP ini, ketentuan lebih lanjut mengenai: a. tata cara penyetoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 5; b. pengecualian dari pengenaan Pajak Penghasilan; dan c. pelaporan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan harta benda tanah dan/atau bangunan, diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

2. Biaya Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

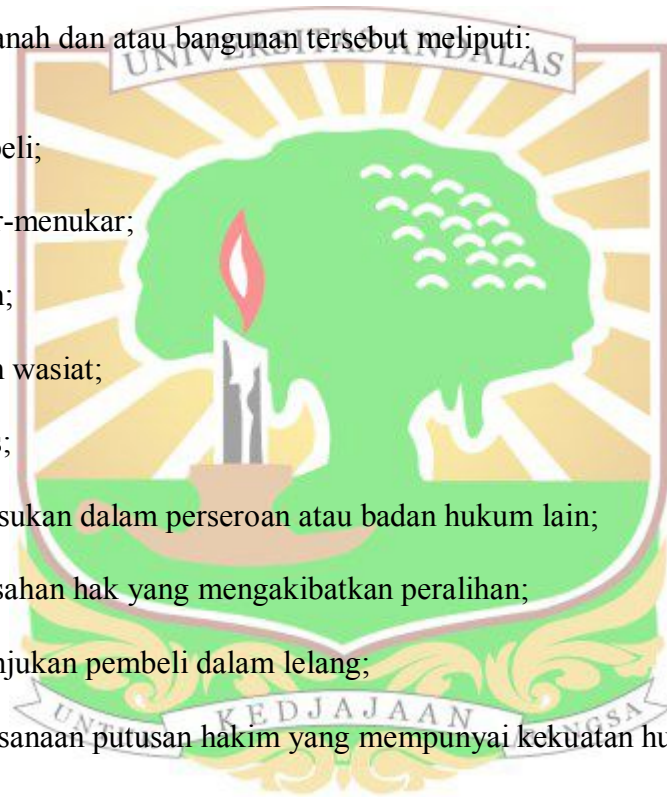
Adapun, mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Disebutkan bahwa BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar BPHTB. Dalam bahasa sehari-hari BPHTB juga dikenal sebagai bea

pembeli, jika perolehan berdasarkan proses jual beli. Tetapi dalam UU BPHTB, BPHTB dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli. Semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan BPHTB.

Sesuai bunyi pasal 2 Undang-undang BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Adapun, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Hibah wasiat;
5. Waris;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. Penunjukan pembeli dalam lelang;
9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Penggabungan usaha;
11. Peleburan Usaha;
12. Pemekaran Usaha; dan
13. Hadiah.



Namun dari Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang sering terjadi dalam masyarakat adalah:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari pemberi hibah, namun pemberi hibah masih hidup);
4. Hibah wasit (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada penerima hibah namun belaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia); dan
5. Waris.

Syarat mengurus BPHTB :

Untuk jual beli, persyaratannya antara lain sebagai berikut:

1. SSPD BPHTB
2. Fotokopi SPPT PBB untuk tahun yang bersangkutan
3. Fotokopi KTP Wajib Pajak
4. Fotokopi STTS/ Struk ATM Bukti pembayaran PBB untuk 5 Tahun Terakhir
(Untuk tahun 2013 hanya 3 tahun terakhir yaitu tahun 2011, 2012, dan 2013)
5. Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah (Sertifikat, Akta Jual Beli, Letter C/ atau Girik)



Jika untuk hibah, waris atau jual beli waris sebagai berikut:

1. SSPD BPHTB
2. Fotokopi SPPT PBB untuk tahun yang bersangkutan

Fungsi : untuk mengecek kebenaran Data NJOP pada SSPD BPHTB.

3. Fotokopi KTP Wajib Pajak
4. Fotokopi STTS/Struk ATM Bukti pembayaran PBB untuk 5 Tahun Terakhir.

5. Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah (Sertifikat, Akta Jual Beli, Letter C/ atau Girik)

Fungsi : untuk mengecek ukuran luas tanah, luas bangunan, tempat/ lokasi tanah dan atau bangunan, dan diketahui status tanah yang akan dialihkan.

6. Fotokopi Surat Keterangan Waris atau Akta Hibah

Fungsi : dibutuhkan untuk memberikan pengurangan pada setiap transaksi.

7. Fotokopi Kartu Keluarga

Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

1. Rp60.000.000,- untuk semua jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan
2. Kecuali untuk hak karena Waris atau Hibah Wasiat sebesar Rp300.000.000,-

Untuk peralihan hak berupa jual beli, pajak dikenakan kepada kedua belah pihak baik kepada penjual ataupun pembeli. Kepada penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan pembeli dikenakan BPHTB yang besarnya

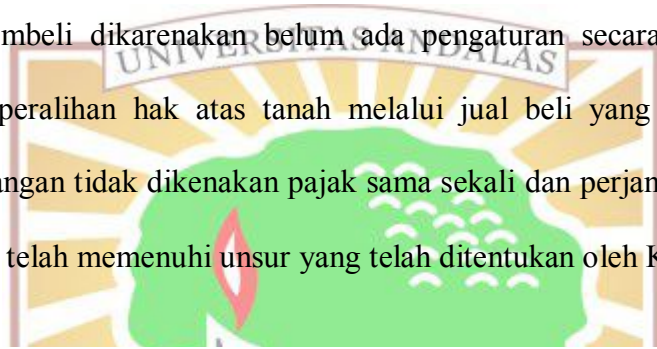
dihitung berdasarkan harga perolehan hak atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dalam bahasa sehari-hari, NPOP bisa juga diartikan sebagai nilai transaksi atau nilai kesepakatan harga antara penjual dan pembeli.

Dalam prakteknya, nilai NPOP ini bisa lebih besar atau lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Banyak faktor yang mempengaruhi nilai NPOP, seperti perkembangan yang luar biasa di suatu daerah dalam waktu singkat sehingga harga tanah meningkat dengan cepat. Daerah seperti ini nilai NPOP bisa jauh lebih besar dari NJOP. Sebaliknya, ada daerah yang nilai NPOP-nya lebih rendah dari nilai NJOP seperti daerah yang direncanakan akan dijadikan tempat pembuangan sampah, daerah yang berdekatan dengan area pemakaman, lokasi yang berada di dekat saluran udara tegangan ekstra tinggi atau sutet, daerah dengan potensi konflik, atau sengketa di kemudian hari.

Jika nilai NPOP lebih besar dari NJOP, yang dijadikan sebagai dasar pengenaan PPh dan BPHTB adalah NPOP. Akan tetapi, jika NPOP lebih kecil dari NJOP, yang dijadikan dasar untuk perhitungan PPh dan BPHTB adalah NJOP. PPh atas peralihan tanah dan bangunan dihitung sebesar 5% dari NPOP atau NJOP. Sedangkan untuk perhitungan BPHTB, NPOP dikurangi terlebih dahulu dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) kemudian dikali 5%. Besarnya NPOPTKP ini berbeda tiap daerah, sebagai contoh untuk DKI Jakarta NPOPTKP adalah Rp80 juta, sedangkan untuk

daerah Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi adalah Rp60 juta. Untuk daerah lain di Indonesia, sebaiknya ditanyakan ke kantor pajak atau Pertanahan atau ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat.

Dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan tidak dikenakan pajak baik kepada penjual maupun kepada pembeli dikarenakan belum ada pengaturan secara tegas.⁴⁵ Dengan demikian peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan tidak dikenakan pajak sama sekali dan perjanjian tersebut tetap sah karena telah memenuhi unsur yang telah ditentukan oleh KUH Perdata.



B. PROSES PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah, sebagaimana diketahui bahwa semula Jawatan Pendaftaran tanah adalah bernaung di bawah Departemen Kehakiman, dengan dibentuknya Departemen Agraria maka Jawatan Pendaftaran tanah digabungkan dengan Departemen Agraria yang kemudian berubah menjadi Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang merupakan instansi sendiri.

Setelah keluarnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 dengan dibentuknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka yang berhubungan dengan

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Muhiman selaku Kasubsi Pendaftaran Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman pada tanggal 19 Juli 2017

hak-hak atas tanah merupakan wewenang dari Badan Pertanahan Nasional tersebut, untuk Daerah Tingkat I (Kanwil BPN) dan untuk Daerah Tingkat II adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.

Kegiatan Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan Pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan ini merupakan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan Pendaftaran tanah, hal ini merupakan jaminan adanya kepastian hukum bagi pemegang hak, tentang kepastian hukum ini diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksananya.

Sebagaimana yang termuat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk 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 ;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa apabila seseorang hendak mendapatkan sertifikat hak atas tanah harus melalui tahap-tahap tertentu dan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

Pendaftaran tanah pada saat sekarang ini merupakan aksi yang penting dalam penadministrasian tanah, demi untuk mengamankan hak-hak seseorang atas tanah dan demi terwujudnya penatagunaan tanah serta administrasi pertanahan yang akurat dan terjamin, sudah barang tentu negara akan meaksanakan tugas tersebut untuk kepentingan warganya dan kepentingan negara itu sendiri.

Kegiatan Pendaftaran tanah yang diatur dlam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi 2 (dua) kegiatan, yaitu Pendaftaran tanah untuk pertama kali dan Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu pendaftaran yang dilekatkan terhadap objek pendaftaran tanah (tanah negara dan bukti hak lama) yang belum di daftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik ;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya ;
3. Penerbitan sertifikat ;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis ;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pemeliharaan dan Pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan pendaftaran data pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis, dengan

kata lain Pendaftaran baru karena adanya perubahan yang terjadi di kemudian hari, baik mengenai tanahnya (Pemisahan dan Penggabungan serta hapusnya dan Pembebanannya), hak nya maupun subjek hak nya karena tujuan Pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut.

Pasal 65 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut :

1. Penegasan Hak

Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) dan alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) oleh Ketua Panitia Adjudikasi ditegaskan Konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak terakhir.

2. Pengakuan Hak

Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan pengakuan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 oleh Ketua Panitia Adjudikasi diakui sebagai hak milik.

3. Pemberian Hak

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, kepada perorangan/badan hukum dapat diberikan berbagai hak atas tanah. Meskipun tidak secara tegas diatur, akan tetapi wewenang untuk memberikan hak-hak atas tanah seperti tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah Negara Republik Indonesia Cq Pemerintah Republik Indonesia dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Indonesia (BPN).

Pasal 66 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan :

1. Berdasarkan Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1), Ketua Panitia Adjudikasi mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat pemberian hak atas tanah-tanah negara termasuk tanah negara yang menjadi objek *landreform*.
2. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan diberi wewenang untuk menetapkan pemberian hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Menurut ketentuan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

1. Pendaftaran peralihan dan pembeban hak ;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui Pendaftaran tanah secara sistematis dan Pendaftaran tanah secara sporadik, hal ini diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah secara sistematis (massal) diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik (individu) dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak-pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Untuk melaksanakan pendaftaran secara sistematis maka sesuai dengan pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa kegiatan Pendaftaran Tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Peta dasar adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang tanah. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan dasar teknik nasional di setiap Kabupaten atau Kota daerah tingkat II.

Wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran secara sporadik (pasal 15 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Dalam kegiatan pengukuran dan pengolahan data fisik hal yang dilangsungkan menurut pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan yang melakukan pengukuran dan pemetaan dalam proses pendaftaran secara sistematis adalah Panitia Ajudikasi.

Hal yang akan didaftarkan adalah hak baru dan hak lama, dimana pembuktian hak baru ini menurut pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah pengelolaan. Pembuktian menurut pasal ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah :

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak hak tersebut berupa alat bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Paniti Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak hak lain yang membebaninya
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat bukti pembuktian sebagaimana pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau secara berturut turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :
 - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa apabila seseorang hendak mendapatkan sertifikat hak atas tanah harus melalui tahapan tahapan tertentu dan harus memenuhi persyaratan persyaratan yang telah ditentukan, semua persyaratan persyaratan ini sangat diperlukan guna mendapatkan penjelasan tentang :

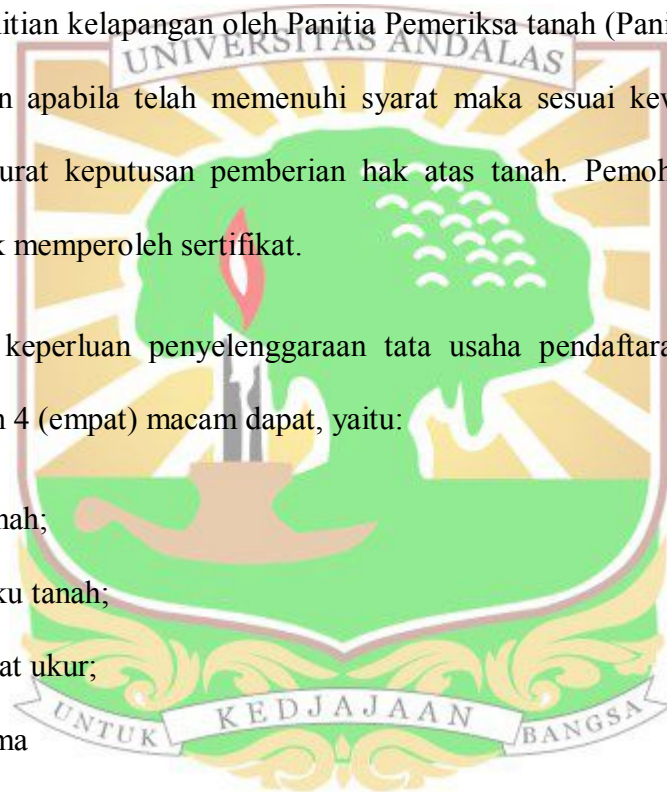
1. Orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah (kepastian mengenai subyek haknya) ;
2. Letak, batas batas, luas, dibebani hak tanggungan hak lain atau tidak berada dalam sengketa dan sebagainya (kepastian mengenai haknya)

Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian kelengkapan oleh Panitia Pemeriksa tanah (Panitia A atau Panitia B), kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah. Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertifikat.

Untuk keperluan penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah tersebut dipergunakan 4 (empat) macam dapat, yaitu:

1. Daftar Tanah;
2. Daftar buku tanah;
3. Daftar surat ukur;
4. Daftar nama

Kegiatan pengukuran, pemetaan dan lain sebagainya untuk permohonan yang diisyaratkan harus diumumkan terlebih dahulu hanya akan dilakukan bila tenggang waktu pengumuman itu telah berakhir dan tidak ada keberatan dari pihak lain. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatakan bahwa :



1. Pengumuman ditempatkan dikantor kepala desa/kelurahan dan kantor kecamatan selama 1 (satu) bulan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 2 (dua) bulan secara sporadik untuk memberi kesempatan pada yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumumannya dilakukan melalui media massa.
2. Hasil pengumuman tersebut akan dituangkan dalam suatu berita acara, dimana berita acara tersebut menjadi dasar untuk:
 - a. Pembukuan atas tanah, hal ini berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - b. Pengakuan hak atas tanah, yaitu dalam hal penguasaan fisik bidang tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut.
 - c. Pemberian hak atas tanah, yaitu tanah tersebut adalah tanah negara misalnya surat keterangan camat

Tanah tanah yang akan diukur dan dipetakan harus diberi tanda batas, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 tahun 1961. Penetapan batas batas tanah itu dilakukan atas dasar persesuaian pendapat antara para pemilik tanah yang berbatasan (*system contradictoire delimite*). Olehsebab itu selain pemilik tanah, perlu hadir pula pemilik tanah yang berbatasan, dengan demikian dapat dihindari adanya salah letak terhadap tanda batas tersebut.

Pengukuran tanah dilakukan dengan sistem kadasteral dan dilakukan oleh juru ukur, hasil pengukuran ini kemudian dipetakan kemudian dibuat surat ukurnya dan surat ukur tersebut harus sesuai dengan peta pendaftaran tanahnya. Surat ukur tersebut diberi tanggal dan nomor urut menurut tahun pembuatannya.

Bidang tanah yang telah diberi tanda batas, diukur dan dipetakan dan ditetapkan subek haknya, kemudian haknya dibukukan dalam daftar bukti tanah dari kelurahan yang bersangkutan, daftar ukur tanah terdiri atas kumoulan bukti

tanah yang dijilid. Satu buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah. Semua hak atas tanah telah dibukukan dibuatkan salinan buku tanah yang bersangkutan. Salinan buku tanah itu dan surat ukurnya kemudian dijahit menjadi satu dengan diberi kertas sampul yang bentuknya telah ditentukan.

2. Sistem Pendaftaran Tanah

Dengan terlaksananya pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah diharapkan seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyai. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran hak atas tanah.

Menurut Bachtiar Effendie, sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh banyak negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu :

1. Sistem Torrens

Adapun sertifikat tanah menurut sistem torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa diganggu gugat. Untuk merubah uku tanah adalah tidak mungkin kecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan ataupun dengan cara pemalsuan.

2. Sistem Positif

Satu sertifikat tanah yang telah diberikan itu adalah sebagai suatu tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem positif ini ialah bahwa pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah kendatipun ia ternyata bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut.

3. Sistem Negatif

Segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan. Ciri pokok sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin bahwa

nama nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemiliknya.⁴⁶

Pengertian negatif disini adalah bahwa adanya keterangan keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan sedangkan pengertian positif adalah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam hal penelitian terhadap hak hak atas tanah yang didaftar tersebut.

Menurut pendapat Mariam Daruz Badruzaman, dalam buku Bachtiar Effendie, pendaftaran tanah diindonesia dan peraturan peraturannya bahwa:

Sistem yang dianut diindonesia adalah sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif. Hal ini terlihat dengan adanya perlindungan hukum kepada pemilik sebenarnya (Sistem Negatif) sedangkan sistem positifnya terlihat dengan adanya campur tangan dari pemerintah dimana pejabat pembuat akta tanah dan seksi pendaftaran tanah meneliti kebenaran setiap peralihan suatu hak atas tanah.⁴⁷

Berdasarkan uraian diatas terlihat bahwa Maryam Daruz Badruzaman, berpendapat bahwa sistem yang dianut Undang Undang Pokok Agraria adalah sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif.

Sedangkan Boedi Harsono dalam buku Bachtiar Effendie pendaftaran tanah diindonesia dan peraturan peraturannya menyatakan “Bahwasanya sistem yang dipakai Undang Undang Pokok Agraria adalah sistem negatif bertendensi positif. Pendaftaran tanah dinegara kita menurut Pasal 19 ayat (1)

⁴⁶ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni, 1983, hlm 35.

⁴⁷ *Ibid*, hlm 36.

bertujuan untuk menjamin kepastian hukum tetapi bukan maksudnya akan mempergunakan apa yang disebut sistem positif.⁴⁸

Dengan demikian dapat disimpulkan pasal 19 ayat (2) huruf c bahwa surat tanda bukti hak yang akan dikeluarkan berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Ayat tersebut tidak menyatakan bahwa surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak.

Menurut Abdurrahman dalam buku Bachtiar Effendie pendaftaran tanah diindonesia dan peraturan pelaksanaannya bahwa beliau lebih cenderung kepada pendapat Maryam Daruz Badruzaman, yang telah menyatakan bahwa:

Sistem pendaftaran tanah yang sekarang dianut oleh Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif, dimana dalam sistem yang demikian segala kekurangan yang ada pada sistem positif dan negatif sudah tertutup.⁴⁹

Berdasarkan uraian diatas, terlihat pendapat para sarjana tersebut bahwa sistem pendaftaran tanah yang sekarang dianut oleh Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sistem campuran sistem positif dan sistem negatif.

3. Persyaratan Yang Harus Dipenuhi Untuk Pendaftaran Tanah Pertama Kali

⁴⁸ *Ibid*, hlm 22.

⁴⁹ *Ibid*, hlm 36.

Kegiatan pendaftaran tanah pada dasarnya merupakan kegiatan yang hanya menformalkan data fisik dan data yuridis karena Kantor Pertanahan tidak memberikan kebenaran materil dari kepemilikan tanah seseorang, tetapi hanya sampai pada membenaran atau pengukuhan dari bukti formal yang disampaikan oleh pihak yang mengajukan permohonan hak atas bukti bukti tertulis yang diterbitkan oleh pejabat yang diberi kewenangan untuk itu yang diajukan oleh pemohon sebagai bukti adanya penguasaan atau hubungan hukum antara orang yang bersangkutan dengan tanahnya.

Kegiatan pendaftaran tanah memiliki 2 (dua) bentuk yaitu kegiatan administrasi sebelum penerbitan sertifikat tanah (pendaftaran pertama kali) dan kegiatan pemeliharaan data yang merupakan kegiatan setelah penerbitan sertifikat dimana pemeliharaan data ini sangat penting untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah yang berbentuk peralihan.

Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan dengan beberapa cara yaitu Konversi, Pengakuan Hak, Pemberian Hak, Redistribusi Tanah, Konsolidasi Tanah dan Perwakafan Tanah

Berdasarkan Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010, pelayanan pendaftaran tanah pertama kali meliputi Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak, Pemberian Hak dan Pemberian Hak Miik Wakaf. Adapun bentuk persyaratannya adalah sebagai berikut:

1. Konversi Pengakuan dan Penegasan Hak

Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
- d. Bukti kepemilikan tanah (surat pengasaan fisik bidang tanah dan surat keterangan kepala desa)
- e. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan
- f. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

2. Pemberian Hak

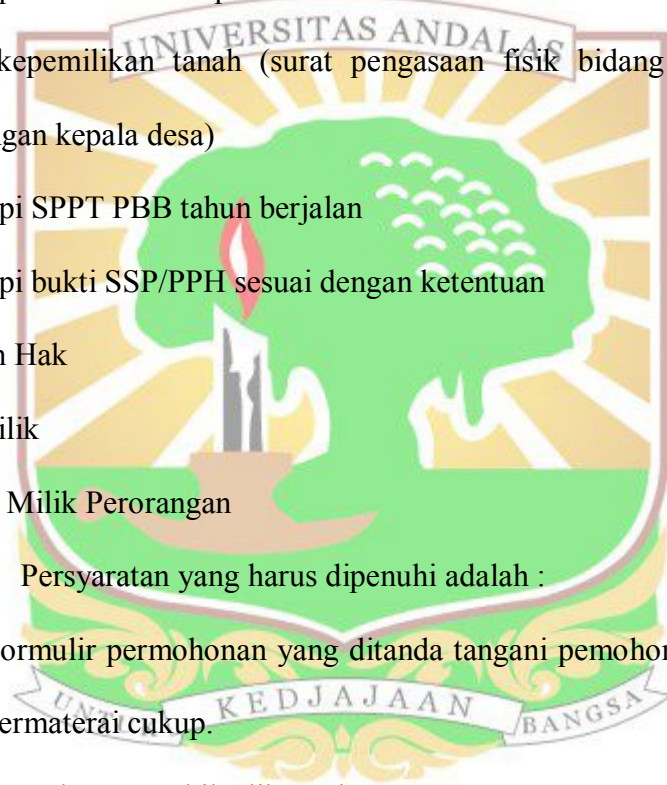
1) Hak Milik

i. Hak Milik Perorangan

Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
- d. Surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah yang dibeli dari pemerintah
- e. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

ii. Hak Milik Badan Hukum



Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
- d. Fotokopi Akta pendirian dan pengesahan Badan Hukum
- e. Bukti perolehan tanah/ alas hak
- f. SK penunjukan Badan Hukum yang dapat memperoleh hak iik dari Kepala BPN
- g. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

2) Hak Guna Bangunan

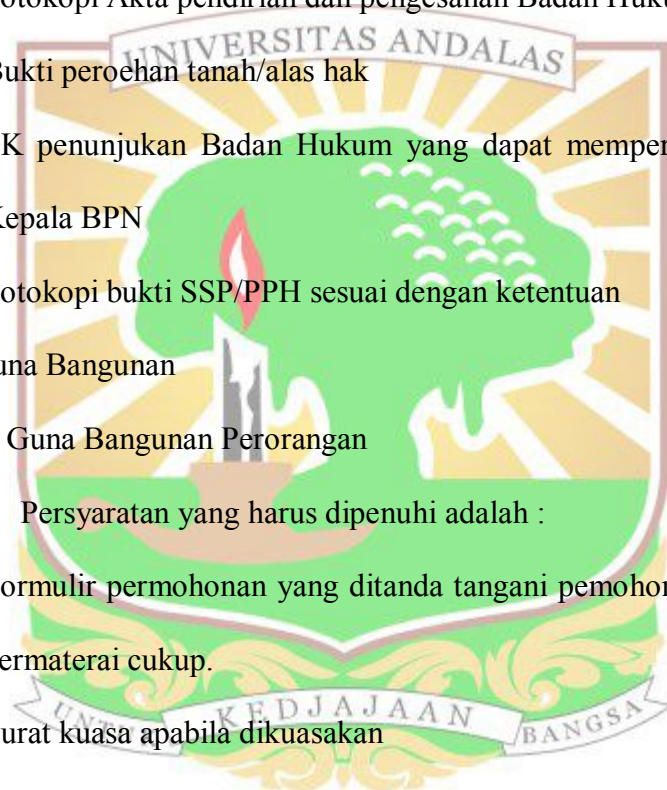
- i. Hak Guna Bangunan Perorangan

Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
- d. Bukti perolehan tanah/aas hak Surat Pernyataan Pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanah yang dimiliki.
- e. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

- ii. Hak Guna Bangunan Badan Hukum

Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :



- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
- d. Bukti peroleh tanah/alas hak
- e. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum
- f. Izin lokasi/Surat izin
- g. Proposal/Rencana Pengusahaan tanah
- h. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

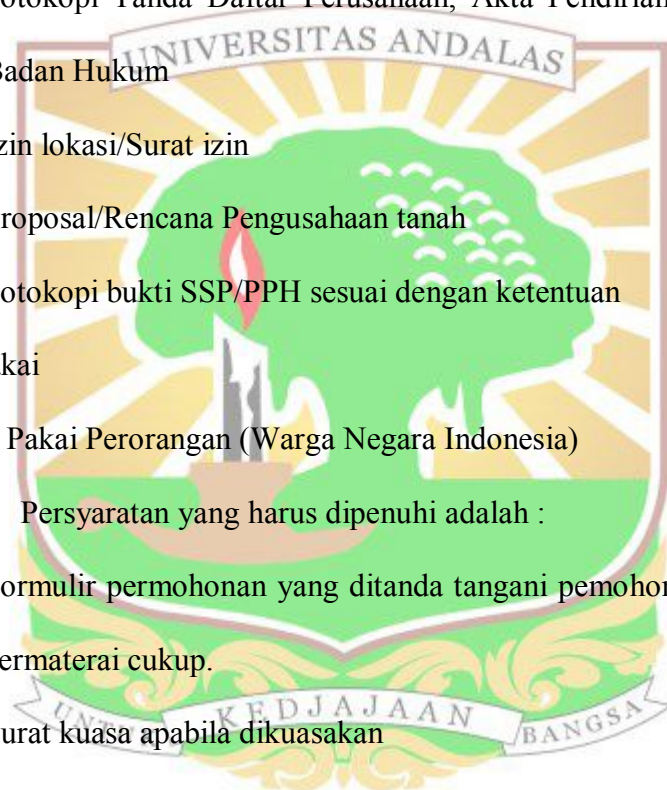
3) Hak Pakai

- i. Hak Pakai Perorangan (Warga Negara Indonesia)

Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
- d. Bukti perolehan tanah/alas hak
- e. Surat Pernyataan permohonan mengenai jumlah bidang dan status tanah yang dimiliki
- f. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

- ii. Hak Pakai Badan Hukum Indonesia



Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
 - b. Surat kuasa apabila dikuasakan
 - c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
 - d. Fotokopi tanda daftar perusahaan
 - e. Izin lokasi/surat izin penggunaan tanah
 - f. Bukti perolehan tanah/alas hak
 - g. Proposal/rencana penggunaan tanah
 - h. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan
- iii. Hak Pakai Instansi Pemerintah

Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
- d. Bukti perolehan tanah/alas hak penetapan lokasi/surat izin
- e. Penunjukan penggunaan tanah
- f. Proposal/rencana penggunaan tanah
- g. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

4) Hak Pengelolaan

Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
 - b. Surat kuasa apabila dikuasakan
 - c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
 - d. SK Pencadangan tanah dari Gubernur/Bupati/Walikota untuk program Transmigrasi
 - e. Surat persetujuan penetapan lokasi/surat izin penunjukan (untuk instansi pemerintah) atau surat izin lokasi (untuk BUMN.BUMD dalam rangka penanaman modal)
 - f. Proposal/rencana penggunaan tanah jangka panjang dan jangka pendek
 - g. Bukti perolehan tanah/alas hak
 - h. Surat pelepasan kawasan hutan dari Departemen Kehutanan apabila tanah yang dimohon kawasan hutan
 - i. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan
3. Pemberian Hak Milik Wakaf
- 1) Wakaf dari tanah belum bersertifikat

Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
- d. Bukti perolehan tanah/alas hak

- e. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf
 - f. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan
- 2) Wakaf dari tanah Negara

Persyaratan yang harus dipenuhi adalah :

- a. Formulir permohonan yang ditanda tangani pemohon atau kuasa yang bermaterai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotokopi KTP atau KK pemohon dan kuasa
- d. Pertimbangan teknis pertanahan
- e. Fotokopi bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

4. Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali yang Dilakukan Oleh Ahli Waris

Aspek administratif dalam pendaftaran tanah merupakan proses yang menghimpun data yuridis, sedangkan dari aspek teknis, pelaksanaannya merupakan kegiatan untuk menghimpun data fisik. Data fisik dan data yuridis ini yang akan menentukan letak, luas, batas-batas dan status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang hak dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Status hukum bidang tanah yang terdaftar memiliki bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya. Bukti hubungan hukum tersebut kemudian diformalkan melalui kegiatan pendaftaran tanah.

Setelah Pemohon melengkapi berkas-berkas yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010 maka selanjutnya proses yang dilakukan Pemohon adalah :

1. Mengajukan permohonan melalui loket yang tersedia dan melakukan pembayaran
2. Petugas pengukuran turun kelapangan untuk melakukan pengukuran dengan menghasilkan Peta Bidang.
3. Setelah adanya Peta Bidang, Panitia Pemerisaan Tanah, penguasaan tanah dan tanda batas/patok tanah dan dilanjutkan dengan Sidang Panitia "A".
4. Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) mengumumkan di Desa/Kelurahan tentang kepemilikan tanah yang dimohon selama 2 (dua) bulan berturut-turut.
5. Apabila tidak ada gugatan dari pihak ketiga, maka proses dilanjutkan ke Pendaftaran untuk mendapat sertifikat.
6. Sertifikat tanah dapat diambil di Kantor Pertanahan oleh Pemohon langsung dan atau oleh Kuasa dengan membawa Surat Kuasa dan dilampiri Fotocopi KTP Pemohon dan Penerima Kuasa.

Dalam penelitian ini, penulis membahas tentang jual beli tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak, dimana SITI JAUHARI selaku Penjual dan PIK NIAH (UMI KALSUM) selaku Pembeli. SITI JAUHARI mempunyai sebidang tanah dengan luas 20 x 20 M² yang terletak di Dusun Padang Bangau, Nagari Gadur, Kecamatan Enam Lingsung, Kabupaten Padang Pariaman. Yang kemudian SITI JAUHARI (Penjual) sepakat untuk menjual sebidang tanah tersebut dan

kemudian PIK NIAH (UMI KALSUM) juga sepakat untuk membeli tanah tersebut dengan ketentuan harga Rp. 12.000/m² (dua belas ribu rupiah per meter bujur sangkar). Setelah terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak tersebut, selanjutnya mereka secara bersama-sama menghadap ke Kepala Desa untuk meminta dibuatkan surat jual belinya, yang kemudian surat tersebut ditandatangani oleh Para Pihak, saksi dan diketahui oleh Kepala Desa yang berfungsi untuk menguatkan bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Penjual dan Pembeli.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Aguswandri, selaku Wali Nagari Gadur, masyarakat di Kecamatan Enam Lingsung banyak yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan disebabkan karena umumnya tanah-tanah yang menjadi objek jual beli tersebut belum bersertifikat, sedangkan untuk melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, mereka harus mengurus sertifikat hak atas tanahnya terlebih dahulu. Hal ini menurut mereka akan membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga mereka menempuh jalan yang dirasa cepat yaitu dengan melakukan jual beli di bawah tangan yang sah menurut hukum adat saja.⁵⁰

Dalam prosesnya tanah yang telah dibeli oleh PIK INAH (UMI KALSUM) didaftarkan sertifikat hak miliknya di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman oleh Ahli Warisnya yaitu Zulfa Zakaria. Dalam proses pengurusan pendaftaran tanah pertama kali, Pemohon selaku ahli waris berdasarkan ketentuan

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Aguswandri selaku Wali Nagari Gadur pada tanggal 21 April 2017.

yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :⁵¹

1. Surat Kematian

Surat kematian adalah surat yang dikeluarkan oleh desa atau kelurahan tempat tinggal Almarhum yang memuat pernyataan bahwa benar yang bersangkutan telah meninggal dunia serta memuat waktu dan tempat meninggalnya.

2. Surat Keterangan Ahli Waris

Surat keterangan ahli waris adalah surat keterangan yang berisi pernyataan bahwa orang tersebut merupakan ahli waris yang sah yang dipergunakan untuk melengkapi persyaratan atau kelengkapan administratif dalam urusan tertentu seperti pengajuan pinjaman ke Bank, Pengambilan barang atau uang yang masih atas nama orang yang sudah meninggal maupun untuk mengurus proses pendaftaran tanah pertama kali oleh ahli warisnya

3. Surat keterangan Desa/Kelurahan

Surat keterangan desa/Kelurahan adalah surat yang menyatakan bahwa Tanah yang akan didaftarkan oleh pemohon terletak diwilayah desa atau kelurahan tersebut kemudian ditanda tangani oleh perangkat desa yang bersangkutan.

4. Surat Keterangan Saksi

⁵¹ Hasil wawancara dengan Bapak Muhiman Selaku Kasubsi Pendaftaran Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman pada tanggal 2 Mei 2017.

Surat keterangan saksi adalah surat yang menyatakan bahwa benar para saksi telah melihat proses jual beli tanah tersebut guna pengurusan sertifikat hak miliknya di Kantor Badan Pertanahan.

Persyaratan permohonan sertifikat Hak Atas Tanah yang ditentukan dalam Standar Prosedur Pengaturan dan Pelayanan (SPPP) dilingkungan Badan Pertanahan Nasional telah dibuat secara konstelasi hukum positif, terutama Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksananya baik baik diproses secara Sistematis melalui panitia Adjudikasi ataupun Sporadik melalui pemilik tanah sendiri di kantor pertanahan.

Faktualnya, pada setiap pengajuan permohonan sertifikat kepemilikan Hak Atas Tanah di kantor pertanahan yang lebih dahulu diperiksa dan diteliti, yaitu mengenai pemilik sebagai subjek hak, tanah sebagai objek hak dan surat sebagai alas haknya.

Dan jika dikaitkan dengan teori yang digunakan dalam penulisan ini, teori yang digunakan untuk menjawab rumusan tentang proses pendaftaran tanah ini salah hal nya dengan teori yang pertama, yaitu teori kepastian hukum dan yang lebih tepatnya adalah teori kepastian hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya

aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Sebagaimana teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Utrecht, tujuan dari pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli adalah untuk mendapatkan kepastian hukum agar terhindar dari sengketa dan kesewenangan Pemerintah. Sengketa yang dimaksud disini adalah sengketa tentang kepemilikan tanah, kesewenangan pemerintah juga terkait dengan kepemilikan tanah, bisa saja tanah yang tidak diketahui pemiliknya dan dibiarkan begitu saja dalam jangka waktu yang cukup lama beralih hak menjadi tanah Negara.



C. KEDUDUKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN

Untuk memiliki tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara (tentunya cara yang tidak bertentangan dengan hukum), seperti waris, hibah, tukar menukar maupun dengan cara jual beli. Khusus mengenai cara jual beli tanah hukum adat menganut sistem tunai/kontan, artinya pembayaran harga tanah oleh Pembeli, dan

penyerahan hak atas tanah oleh Penjual dilakukan pada saat yang bersamaan dan pada saat itu pula jual beli tanah sudah selesai. Sedangkan hukum barat menganut sistem konsensual, suatu sistem jual beli dimana peralihan hak atas tanah sudah sah apabila sudah ada kata sepakat (konsensus) antara para pihak.

Pengertian jual beli sendiri menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jual beli adalah perbuatan hukum pengalihan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai. PP tersebut menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal ini diperkuat dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi sebagai berikut :
“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan

dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Bahwa dari aturan hukum tersebut diatas maka jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah dilakukannya jual beli hak atas tanah dn selanjutnya PPAT membuat akta jual beli nya yang kemudian dilanjutkan dengan pendftarannya ke kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Namun tidak dapat dipungkiri di desa-desa masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa campur tangan PPAT, jadi jual beli terebut hanya dilakukan antara Pembeli dn Penjual dan ditutup dengan saling berjabat tangan, maka detik itu juga tanah tersebut telah beralih kepemilikannya. Jual beli tersebut lazim disebut jual beli di bawah tangan yang hanya didasarkan pad kepercayaan semata. Jual beli di bawah tangan dibuktikan dengan selemba kwitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli.

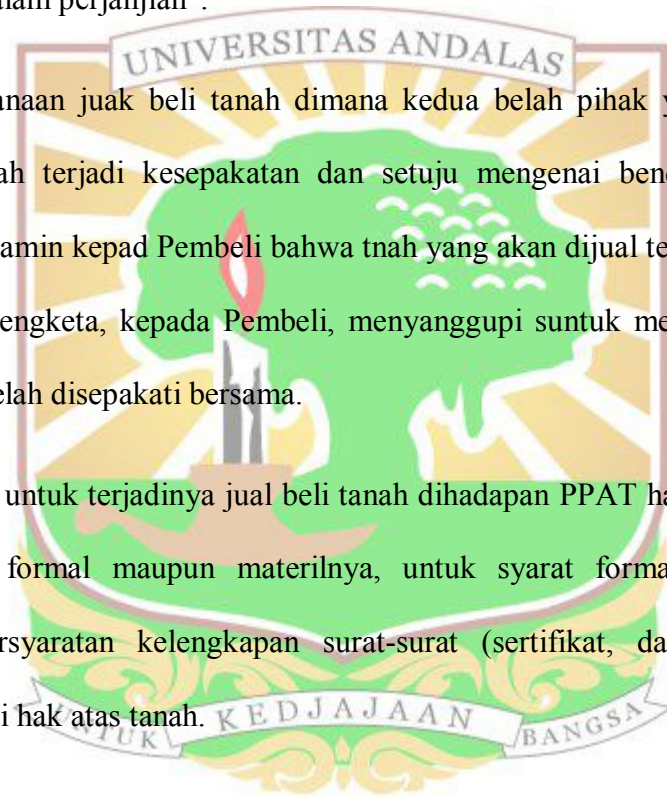
Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana Pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Untuk terjanjinya suatu perjanjian adalah apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Pihak Penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban pokok yaitu : *Pertama*, menyerahkan barangnya serta menjamin Pihak

Pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain, *Kedua*, bertanggung jawab atas setiap cacat yang tersembunyi. Sedangkan Pihak Pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang ditentukan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1513 KUHPerdara menyatakan bahwa “kewajiban utama Pembeli adalah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian”.

Pelaksanaan jual beli tanah dimana kedua belah pihak yaitu Penjual dan Pembeli, telah terjadi kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, si Penjual menjamin kepada Pembeli bahwa tanah yang akan dijual tersebut, tidak akan mengalami sengketa, kepada Pembeli, menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Bahwa untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan PPAT harus bersifat final, baik syarat formal maupun materilnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhi persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Syarat materil seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual beli lah yang biasanya dijadikan tujuan atau landasan terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli dihadapan PPAT.



Namun demikian, jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah. Meskipun hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah meskipun hanya berdasarkan kwitansi. Hal ini didasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 04 April 1978 yang memutuskan bahwa : “untuk sah nya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”.

Selain itu, menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si Penjual kepada si Pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil (baik yang mengenai Penjual, Pembeli maupun tanahnya).

Dan dipertegas lagi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 952K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdata atau hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat, dimana dengan telah terjadinya

jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung/Kepala Desa dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, serta diterimanya harga oleh penjual, maka jual beli tersebut sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.⁵²

Dengan kata lain, jual beli secara dibawah tangan yang dilakukan oleh kebanyakan masyarakat di Kabupaten Padang Pariaman adalah sah secara hukum adat dan surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan itu pun juga dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Hal ini dipertegas dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan Pemindahan Hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Namun, tidak menutup kemungkinan terjadi pertentangan antara suatu yurisprudensi dengan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebelum berlaku UUPA dan PP Nomor 24 tahun 1997, yurisprudensi membenarkan keabsahan jual beli tanah didasarkan atas kesepakatan harga dan

⁵²Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012, hlm 83.

tanah yang menjadi objek jual beli meskipun jual beli dilakukan dibawah tangan, terutama hal ini berlaku atas tanah yang berstatus hukum adat dan sekarang timbul masalah. Berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA jo Pasal 19 PP 24 Tahun 1997 Pemindahan hak baik dalam jual beli dilakukan dihadapan PPAT, dan oleh karena itu dibuat akta oleh PPAT. Dengan demikian telah terjadi saling pertentangan antara yurisprudensi dengan ketentuan hukum perundang-undangan.

Tidak selamanya asas Statute Law Prevail atau undang-undang lebih didahulukan dibanding yurisprudensi ditegakan apabila terjadi pertentangan antara undang-undang dan yurisprudensi. Dalam hal hal tertentu secara kasuistis, yurisprudensi yang dipilih dan dimenangkan dalam pertarungan pertentangan nilai hukum yang terjadi. Mekanisme yang ditempuh oleh hakim memenangkan yurisprudensi terhadap suatu peraturan pasal perundang-undangan dilakukan melalui pendekatan:

1. Didasarkan pada alasan kepatutan dan kepentingan umum

Untuk membenarkan suatu sikap dan tindakan bahwa yurisprudensi lebih tepat dan lebih unggul nilai hukum dan keadilannya dari peraturan pasal undang-undang, mesti didasarkan atas “kepatutan” dan “perlindungan kepentingan umum”.

Hakim harus menguji dan menganalisa secara cermat, bahwa nilai nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi yang bersangkutan jauh lebih potensial bobot kepututannya dan perlindungannya terhadap kepentingan

umum disbanding dengan nilai nilai yang terdapat dalam rumusan undang-undang.

2. Cara mengunggulkan yurisprudensi melalui “Contra Legem”

Jika hakim benar benar dapat mengkonstruksi secara komparatif analisis bahwa, bobot yurisprudensi lebih potensial menegakan kelayakan dan kepentingan umum, dibandingkan suatu ketentuan pasal undang-undang, dia dibenarkan mempertahankan yurisprudensi. Berbarengan dengan itu hakim langsung melakukan tindakan “Kontra Legem” terhadap pasal pasal undang undang yang bersangkutan. Disebabkan nilai bobot yurisprudensi lebih potensial dan lebih efektif mempertahankan tegaknya keadilan dan perlindungan kepentingan umum, undang-undang yang disuruh mundur dengan cara Kontra Legem, sehingga yurisprudensi yang sudah mantap ditegaskan sebagai dasar dan rujukan hukum penyelesaian perkara.

3. Yurisprudensi dipertahankan dengan melenturkan peraturan perundang-undangan.

Cara penerapan lain dalam masalah terjadinya pertentangan antara yurisprudensi dengan peraturan perundang-undangan:

- a. Tetap mempertahankan nilai hukum yang terkandung dalam yurisprudensi
- b. Berbarengan dengan itu ketentuan pasal perundang-undangan yang bersangkutan diperlunak dari sifat imperative menjadi fakultatif.

Dalam hal ini Pendaftaran Tanah pertama kali yang dilakukan dengan dasar surat jual beli dibawah tangan, meskipun para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli dibawah tangan tersebut telah meninggal dunia, pihak yang menjadi ahli waris dapat melakukan proses pendaftaran tanah tersebut dengan melengkapi persyaratan yang telah dipenuhi pemohon dengan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dengan kadar kebenarannya yang dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dengan demikian, kadar kebenaran yang dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan mengenai perjanjian jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan menjadi wewenang Kepala Kantor Pertanahan. Jika Kepala Kantor pertanahan menilai semua persyaratan telah cukup maka dapat diterbitkan sertifikat hak milik yang dalam kasus ini dikarenakan Pemohon adalah ahli waris dari Pihak yang melakukan jual beli dibawah tangan, maka sertifikat yang terbit adalah atas nama Ahli Waris tersebut sebagaimana ditunjukkan dengan terbitnya Sertifikat Hak milik Nomor 26/Nagari Gadur atas nama Zulfa Zakaria.

Pada dasarnya dalam hal yang sama dengan kasus yang penulis angkat dalam penulisan ini, dimana yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah ahli waris dari Pembeli yang melakukan jual beli di

bawah tangan yang telah meninggal dunia dalam prakteknya juga sering menemui kendala di lapangan, adapun kendala tersebut diantaranya adalah :⁵³

1. Para pihak yang memiliki tanah yang berbatas langsung dengan tanah yang menjadi objek (batas sepadan) tidak mau menandatangani keterangan yang menyatakan kepemilikan tanah tersebut dikarenakan mereka tidak mengetahui status kepemilikan tanah tersebut karena telah bergantinya generasi.
2. Bukan hanya Para Pihak yang menjadi batas sepadan tanah yang menjadi objek saja yang tidak mau menandatangani keterangan yang menyatakan kepemilikan tanah tersebut, terkadang Kepala Desa pun tidak mau menandatangani nya dikarenakan alasan yang sama yaitu telah bergantinya generasi.
3. Tidak ada aturan dan standar khusus yang menentukan bisa atau tidaknya jual beli di bawah tangan dapat didaftarkan menjadi salah satu kendala utama dalam hal ini, karena semua keputusan ada di tangan kepala Kantor Pertanahan dan tidak menutup kemungkinan adanya penyalahgunaan kewenangan dalam hal penentuan ini.

Jadi kesimpulan yang dapat penulis tarik adalah jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Padang Pariaman sepanjang jual beli tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang disyaratkan oleh hukum adat maka jual beli tersebut adalah sah dan kedudukan surat jual beli di bawah

⁵³ Hasil wawancara dengan Bapak Muhiman Selaku Kasubsi Pendaftaran Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman pada tanggal 06 Juni 2017.

tangan itu sepanjang menurut Kepala Kantor Pertanahan adalah benar dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka ia dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali dan pastinya harus dilengkapi dokumen pendukung lainnya sebagaimana yang telah disebutkan dalam Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010.

Dan jika dikaitkan dengan teori yang digunakan dalam penulisan ini, yaitu teori keadilan menurut Kahar Mansyur, yang dalam bukunya mengemukakan pendapat tentang apakah yang dinamakan adil. Adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang dan memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.⁵⁴

Berpijak dengan keadilan menurut Kahar Mansyur yaitu meletakkan sesuatu pada tempatnya, jika dikaitkan dengan kedudukan surat jual beli di bawah tangan yang mana disini jual beli yang dilakukan adalah sah menurut hukum adat dan telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam hukum adat, apakah adil jika surat jual beli yang di bawah tangan tersebut tidak diterima dan tidak bisa dijadikan dasar pendaftaran tanah pertama kali padahal jual beli tanah secara adat itu dilakukan sebelum adanya aturan yang mengharuskan jual beli tanah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat

⁵⁴ Kahar Mansyur, *Membina Moral dan Akhlak*, Jakarta :Katam Mulia, 1985, hlm. 71.

Pembuat Akta Tanah ?. Dan setelah dilakukan penelitian maka didapatkan jawaban bahwa dalam keadaan tertentu surat jual beli di bawah tangan tersebut dapat diterima dan dijadikan dasar pendaftaran tanah pertama kali.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Di Kabupaten Padang Pariaman, jual beli tanah di bawah tangan yang sah menurut hukum adat dapat dilakukan dalam 2 (dua) bentuk. *Pertama*, Jual beli tanah yang dibuat oleh dan atas kesepakatan Penjual dan Pembeli. *Kedua*, Jual beli tanah yang diketahui oleh Kepala Desa.
2. Proses pendaftaran tanah pertama kali Setelah Pemohon melengkapi berkas berkas yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010 maka selanjutnya proses yang dilakukan Pemohon adalah Mengajukan permohonan melalui loket yang tersedia dan melakukan pembayaran, Petugas pengukuran turun kelapangan uuntuk melakukan pengukuran dengan menghasilkan Peta Pidang, setelah adanya Peta Bidang, Panitia Pemerisaan Tanah, penguasaan tanah dan tanda batas/patok tanah dan dilanjtkan dengan Sidang Panitia “A”, Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) mengumumkan di Desa/Kelurahan tentang kepemilikan tanah yang dimohon selama 2 (dua) bulan berturut-turut, Apabila tidak ada gugatan dari pihak ketiga, maka proses dilanjutkan ke Pendaftaran untuk mendapat sertifikat, Sertifikat tanah dapat diambil di Kantor Pertanahan oleh Pemohon langsung dan atau oleh Kuasa dengan membawa Surat Kuasa dan dilampiri Fotocopi KTP Pemohon dan Penerima Kuasa.

3. Kedudukan surat jual beli di bawah tangan itu sepanjang menurut Kepala Kantor Pertanahan adalah benar dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka ia dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali dan pastinya harus dilengkapi dokumen pendukung lainnya sebagaimana yang telah disebutkan dalam Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010.

B. Saran

1. Diharapkan bagi masyarakat yang mempunyai tanah yang belum terdaftar (bersertipikat) supaya mendaftarkan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota tentang pentingnya Pendaftaran hak atas tanah dan pentingnya peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang bukan menurut kebiasaan atau dengan menggunakan kwitansi sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum baik kepada Penjual maupun Pembeli ;
2. Diharapkan agar adanya pengaturan yang mengatur secara tegas tentang kadar kebenaran surat jual beli di bawah tangan yang dapat dijadikan dasar dalam pendaftaran tanah pertama kali, yang mana pada saat ini kadar kebenarannya menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dan hal itu tidak menutup kemungkinan dapat menimbulkan terjadinya KKN dan nepotisme.

3. Diharapkan adanya ketentuan yang lebih khusus dari pihak yang berwenang mengenai pajak yang dikenakan terhadap jual beli dibawah tangan agar terciptanya keadilan dalam masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

B. Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982.

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*,
Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.

AP Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Penerbit Alumni,
Bandung, 1973.

Bagus Prasetyo, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan dikaitkan
dengan Kewenangan Notaris dalam Legalisasi dan Waarmerkeing
berdasarkan UU No.20 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*,
Universitas Sumatera Utara, Medan, 2010.

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum: Suatu Pengantar*, Raja
Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Boedi Harsono I., *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-
Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Edisi Revisi)*,
Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.

Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas
Tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005

IGN. Sugangga, *Pengantar Hukum Adat*, Universitas Diponegoro, Semarang,
1994.

Imam Soetiknyo, *Proses Terjadinya UUPA*, Penerbit Gajah Mada University
Press, Yogyakarta, 1987.

Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Penerbit
Republika, Jakarta, 2008.

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

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya
Bakti, Bandung, 1999.

S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan
di Kantor Pertanahan)*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia,
Jakarta, 2005.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan ke-3*, UI Press,
Jakarta, 1984.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2002.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1999 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9
Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas
Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

D. Jurnal

Dwika, “Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum”, <http://hukum.kompasiana.com>.
(02/04/2011), diakses pada 20 Januari 2017.



