

PROSES PENDAFTARAN TANAH AKIBAT JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PARIAMAN

Syuryani,SH.MH., Anggun Lestari Suryamizon,SH,MH
Dosen Tetap Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

Tulisan ini bertujuan untuk memaparkan tentang pelaksanaan proses pendaftaran tanah akibat jual beli tanah yang belum bersertipikat dikantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pariaman serta hambatan hambatan dalam proses peralihan Hak Milik melalui jual beli tanah yang belum bersertipikat serta langkah-langkah/ Upaya Kantor Pertanahan Nasional Kota Pariaman dalam mengatasi hambatan tersebut. Untuk membahas masalah ini. Jenis penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah *Yuridis Empiris* yaitu penelitian lapangan dan penelitian perpustakaan untuk mendapatkan data primer dan data sekunder yang digambarkan secara deskriptif dan dianalisa secara kualitatif. Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat dipahami bahwa *Pertama*, Prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertipikat dan peralihan hak milik melalui jual beli untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah yang belum bersertipikat, maka tanah tersebut hendaknya didaftar di Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten/Kota setempat. *Kedua*, Hambatan-hambatan yang timbul dalam hal ini adalah hambatan yang timbul dari masyarakat dan hambatan yang timbul dari sarana prasarana pendukung yang mendukung kerja BPN dalam menjalankan fungsinya melayani pendaftaran tanah masyarakat guna memperoleh kepastian hukum.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Persoalan tanah yang dihadapi karena meningkatnya jumlah penduduk tidak seimbang dengan luas tanah, sehingga tanah menjadi obyek yang diperebutkan dan sering muncul persengketaan. Semua itu dilakukan guna memenuhi kebutuhan hidup terus meningkat. Padahal tanah merupakan benda mati, tetap pada keadaan semula atau tidak bisa berkembang. Mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah dalam bidang tanah terus meningkat, menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting terutama mengenai kepemilikan, penguasaan, dan penggarapan tanah. Oleh karena itu, menjadi

tanggung jawab pemerintah untuk mewujudkan sistem pertanahan yang dapat meningkatkan kemakmuran rakyat.

Persoalan pertanahan apabila tidak dapat diselesaikan dengan segera akan menjadi sumber masalah yang besar. Oleh karena itu permasalahan tanah hendaklah diselesaikan dengan seksama, cepat dan bijaksana sehingga dapat terwujud sumber daya dan faktor produksi untuk pemerataan pembangunan secara menyeluruh sesuai yang dicita-citakan oleh bangsa dan negara kita.¹Salah satu upaya mengatasi adanya permasalahan di bidang pertanahan adalah dengan jalan memberikan kepastian hukum terhadap bidang-bidang hukum tanah, baik yang dimiliki atau dikuasai oleh perorangan maupun badan hukum. Sehingga orang atau badan hukum yang memiliki tanah tidak bisa diganggu gugat oleh orang atau badan hukum kecuali Undang-Undang menentukan lain.

Perangkat peraturan pertanahan telah diterbitkan, sebagai suatu bukti Pemerintah telah memberi kepastian hukum tentang kepemilikan tanah. Hal ini sesuai dengan tujuan diundangkannya UUPA, meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Oleh karena itu tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten / Kotamadya agar Pemerintah memberikan kepastian hukum. Keberadaan Tanah yang merupakan penunjang kesejahteraan dan kemakmuran diseluruh masyarakat Indonesia, karena tanah mempunyai peran yang besar baik dalam sektor industri maupun sektor pertanian. Seiring dengan hal tersebut, masyarakat berlomba-lomba untuk memiliki tanah. Karena hampir semua keperluan manusia berasal dari tanah sehingga dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah dalam setiap kebijakannya berkaitan dengan tanah mempunyai kewajiban untuk memberikan kemakmuran kepada masyarakat.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu. Dalam kurun waktu lebih dari satu dasawarsa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan

¹ Badan Pertanahan Nasional, *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta ; Biro Hukum dan Humas BPN, 2005, hlm.4

sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Hal ini dapat dipastikan bahwa pemberlakuan hukum agraria tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita Negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu Bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Adapun pendafrtan tanah yang dimaksud adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pengukuran pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak serta pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Progam tersebut salah satunya adalah Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona). Pendaftaran tanah adalah suatu 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 sertifikat sebagai 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.

Prona merupakan salah satu kebijakan pemerintah dibidang pertanahan dengan tujuan untuk memberikan kepastian objek maupun subjek atas tanah demi tercapainya kepastian hak. Disamping itu prona juga membantu tercapainya tertib administrasi pertanahan karena prona berfungsi untuk mempercepat pelaksanaan pendafrtan tanah. Prona (proyek nasional agraria) dibentuk berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, pada ketentuan konsideran disebutkan bahwa dalam rangka pelaksanaan catur tertib pertanahan, pemerintah melaksanagn pensertipikatan tanah secara masal untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti yang kuat. Selain itu juga di tunjukkan untuk menyelesaikan sengketa tanah yang bersifat strategis yang gunanya membuat tentram pemilik tanah dari tuntutan pihak ketiga.

Pelaksanaan PP nomor.24 tahun 1997 belum berpengaruh terhadap semua lapisan masyarakat terutama masyarakat desa, yang belum mengerti arti pentingnya menyertipikatkan dan mendaftarkan tanah mereka. Hal itu terbukti sampai sekarang masyarakat tersebut masih banyak yang belum menyertipikatkan tanahnya, sehingga hukum belum bisa menjamin apakah dia yang berhak akan tanahnya tersebut. Biasanya para pemilik tanah yang ada di desa tersebut hanya memiliki petuk pajak, girik dan Leter C. Padahal orang yang memiliki petuk pajak, girik dan Leter C tersebut pada umumnya adalah pemilik tanah.

Sementara dalam kehidupan sehari-hari dimungkinkan terjadinya peralihan hak atas tanah kepada orang lain misalnya melalui transaksi jual beli. Dalam jual beli sebidang tanah yang belum disertipikatkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat akta tanahnya apabila tanah yang bersangkutan tidak disaksikan Kepala Desa dan Pamong Desa. Oleh karena itu dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat, PPAT mengikutsertakan Kepala Desa dalam pembuatan akta tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP nomor. 24 tahun 1997.

Peran Kepala Desa dalam jual beli² tanah khususnya yang belum bersertipikat, bertanggung jawab bahwa penjual benar-benar berwenang menjual tanah yang dijual dan sekaligus bertindak sebagai saksi dengan seorang anggota perangkat pemerintah Desa yang bersangkutan. Kepala Desa dan Perangkat Desa/Kelurahan dianggap paling tahu tentang pemilikan tanah yang ada di wilayah desanya dan kejadian-kejadian yang berhubungan dengan tanah serta dipandang menguasai medan dari obyek tanah tersebut. Maka Kepala Desa atau Pamong Desa harus hadir dalam transaksi jual beli dan bertindak sebagai saksi serta menanggung kebenaran bahwa penjual tanah tersebut adalah orang yang berwenang atau mempunyai hak atas tanah tersebut dan bisa menjual tanah kepada pihak lain.

Praktik jual beli tanah yang belum bersertipikat ini biasanya dilakukan dibawah tangan bila terjadi sengketa tentang tanah tersebut pembeli akan selalu dirugikan atau sering dikalahkan bila ada gugatan di Pengadilan karena dia tidak memiliki tanda bukti jual

² Menurut Pasal 1457 KHUPerdata jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Pengertian tersebut dapat diketahui bahwa jual beli terdapat dua kewajiban yang harus dilaksanakan yaitu kewajiban pihak penjual dan kewajiban pihak pembeli. Kewajiban pihak penjual yaitu menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli yaitu membayar harga kepada penjual. *Ibid.* hlm.147.

beli yang otentik.³ Mengacu pada uraian diatas permasalahan yang akan diuraikan dalam tulisan ini yaitu terkait dengan bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertipikat dikantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pariaman serta hambatan-hambatan dalam proses peralihan/ pendaftaran Hak Milik melalui jual beli tanah yang belum bersertipikat serta langkah-langkah Kantor Pertanahan Kota Pariaman dalam mengatasi hambatan tersebut.

PEMBAHASAAN

A. Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pariaman

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman Sumatera Barat, ada beberapa cara yang dapat dilakukan dalam peralihan hak milik atas tanah sebagai Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertipikat dan Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli berikut :⁴

1) Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertipikat

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah yang belum bersertipikat, maka tanah tersebut hendaknya didaftarkan di Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten/Kota setempat guna mendapatkan sertipikat, karena sertipikat merupakan bukti sah atas kepemilikan dan penguasaan tanah yang dilindungi oleh undang undang. Adapun blangko (formulir) yang diperoleh dan harus diisi dengan benar yaitu : blangko permohonan, blangko pernyataan penguasaan fisik, blangko daftar isian, blangko keterangan waris serta blangko berita acara kesaksian. Jenis-jenis pelayanan yang harus dilengkapi bagi pemohon yaitu :⁵

1. Pengukuran :
 - a. Mengisi permohonan.
 - b. Fotocopy surat tanda bukti pemilikan tanah.
 - c. Fotocopy KTP pemohon.
 - d. Tanda batas tanah harus sudah dipasang.
 - e. Fotocopy SPT
2. Konversi/Penegasan/Pengakuan Hak :
 - a. Fotocopy KTP.
 - b. Leter C/D sebelum tahun 1960

³Setia Hadi, Tunggal, *PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* Jakarta, Harvindo.

⁴Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Kota Pariaman Propinsi Sumatera Barat, Pada tanggal 10 Januari 2018.

⁵*Ibid.*,

- c. Jika C baru (setelah tahun 1960) dilampiri segel/kuitansi yang terbit atau telah ada sebelum tanggal 8 Oktober 1997 (sebelum berlaku PP No. 4 tahun 1997).
- d. Surat pernyataan model A.
- e. Berita acara kesaksian (model C).
- f. Akta peralihan hak dari PPAT.
- g. SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang).
- h. Surat pernyataan fisik.
- i. Risalah penyelidikan riwayat tanah.

Dalam persoalannya di kabupaten Padang Pariaman Sumatera Barat juga ditemukan tanah yang berasal dari tanah ulayat atau tanah adat kaum, kemudian dijual, Untuk memperoleh sertifikat hak milik yang berasal dari tanah bekas hak milik adat, maka pemilik tanah harus mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan, berdasarkan persoalan tersebut menurut Kepala Badan Pertanahan kota Pariaman harus dilaksanakan dengan prosesnya sebagai berikut :⁶

1. Pendaftaran dilakukan di loket 1 dengan melampirkan syarat-syarat:
 - a. Photo copy KTP/identitas pemohon
 - b. Photo copy C desa yang dilegalisir dan leter D
 - c. SSPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang)
 - d. Mengisi blangko permohonan (sporadik)
 - e. Akta peralihan hak (apabila diperalihkan) yang dibuat oleh PPAT/Notaris.
2. Atas permohonan tersebut, maka petugas atau pejabat yang diserahi wewenang tersebut memeriksa permohonan di loket 1, apabila data telah lengkap kemudian data tersebut dimasukkan ke entri, dan data tersebut selanjutnya ditetapkan telah terpenuhi maka Surat Perintah Sektor (SPS) diturunkan guna membayar di loket pembayaran, Di (306) khusus penerima sesuai dengan tabel biaya yang terdapat didalam PP No. 46 tahun 2002.
3. Kemudian berkas diterima di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan diberi tanda bukti setor/tanda terima untuk dicatat, selanjutnya diteruskan untuk masuk ke kas Negara untuk dibukukan.
4. Setelah permohonan memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan selanjutnya Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah dalam waktu kurang lebih (satu) minggu menetapkan jadwal pelaksanaan pengukuran obyek tanah. Dalam pelaksanaan pengukuran dilapangan petugas mengukur batas-batas yang telah diberi atau dipasang tanda batas, atau batas-batas yang telah disetujui oleh para pihak yang bersebelahan. Pada pelaksanaan pengukuran dilapangan, petugas ukur dibantu dan disaksikan oleh pemilik batas-batas yang bersebelahan dan perangkat Desa setempat. Mereka menyaksikan dan bermusyawarah untuk menyetujui penetapan mengenai batas-batas tanah tersebut, setelah penetapan batas tersebut selesai, selanjutnya para pemilik dan Kepala Desa ikut menandatangani

⁶*Ibid.*,

5. Setelah dilakukan pengukuran oleh petugas ukur didapatlah data-data hasil pengukuran, kemudian dari data tersebut di gambarkan oleh petugas ukur kemudian jadilah peta bidang tanah dan kemudian dicetak diperiksa oleh Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan dan ditandatangani Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan.
6. Setelah bidang tanah jadi kemudian digabung dengan berkas permohonan.
7. Selanjutnya peta bidang tanah dan berkas permohonan tersebut dikirim ke bagian Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk dijadikan risalah penelitian (Panitia A) yang terdiri atas :
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah atau Kepala Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah atau Staf Subseksi Penetapan Hak Tanah atau Staf Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah dari Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota sebagai ketua merangkap anggota.
 - b. Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan atau Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan atau Kepala Subseksi Tematik dan Potensi Tanah atau Staf Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Atau Staf Subseksi Tematik dan Potensi Tanah dari kantor pertanahan kabupaten / kota sebagai wakil ketua merangkap anggota
 - c. Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan atau Kepala Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu atau Kepala Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah atau Staf Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu atau Staf Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah dari kantor pertanahan kabupaten / kota sebagai anggota.
 - d. Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah atau Kepala Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah atau Staf Subseksi Penetapan Hak Tanah atau Staf Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah dari kantor pertanahan kabupaten / kota sebagai sekretaris merangkap anggota. Selanjutnya Panitia A dan anggota tersebut melaksanakan penelitian dilapangan mengenai data-data yang diajukan oleh pemohon, selanjutnya dari hasil penelitian dilapangan diperoleh data yang kemudian dituangkan dalam risalah kepanitiaan. Setelah dinyatakan tidak ada masalah dan benar dalam lapangan selanjutnya diteruskan ke Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan.
8. Kemudian Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah melaksanakan pengumuman sebagai asas publisitas selama 60 hari, kemudian dalam kurun waktu yang telah ditetapkan tidak ada pihak-pihak yang keberatan atau tidak ada sanggahan dari pihak maupun mengenai obyek tanah yang dimaksud.
9. Proses selanjutnya dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut.
10. Setelah berita acara ditandatangani selanjutnya diterbitkan atau dicetak sertipikat hak milik atas tanah tersebut sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah/obyek yang dimaksud.

2) Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli

Peralihan Hak Milik Atas Tanah dapat terjadi dengan cara jual beli, penghibahan atau dengan pemberian hak atas tanah kepada orang lain. Dalam transaksi jual beli hak atas

tanah antara penjual dengan pembeli harus ada kata sepakat terlebih dahulu untuk mengadakan perjanjian jual beli hak atas tanah, dilanjutkan dengan penentuan segala sesuatu mengenai harga dengan tanahnya.

Untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi obyek berpindah kepada penerima hak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta yang didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh pemegang hak yang bersangkutan. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Para saksi-saksi itu memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditujukan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta ditanda tangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan oleh PPAT dibuat sebanyak 2 lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di Kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan.

Para pihak yang melaksanakan jual beli dihadapan PPAT, sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah tersebut dengan menyerahkan syarat-syarat yang diperlukan dalam peralihan hak. Adapun syarat-syarat tersebut yaitu :⁷

- a. Surat pemohon peralihan hak yang ditanda tangani oleh penerima hak atau kuasa.
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan pemohon hak bukan penerima hak.
- c. Akta jual beli/hibah/tukar menukar/pembagian hak bersama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- d. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagai bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak yang masih berlaku.
- e. Sertipikat Hak Atas Tanah asli
- f. SSP (Surat Setoran Pajak) jika transaksi lebih dari 60 juta.
- g. SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) jika transaksi diatas 10 juta atau SSB Nihil jika kurang dari 10 juta.
- h. Jika tanahnya pertanian mengisi surat pernyataan tidak melanggar ketentuan pemilikan atau penguasaan.

Kemudian menurut buku petunjuk teknis pendaftaran tanah di Kantor BPN Kota Pariaman, bahwa akta tanah yang telah ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut serta saksi yang hadir dalam proses peralihan hak atas tanah, selanjutnya oleh PPAT dibawa ke Kantor Pertanahan Nasional Kota Pariaman untuk didaftarkan menjadi sertipikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru. PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta tanah wajib membuat akta tanah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang ada. Prosedur Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat

Berdasarkan hasil penelitian penulis di wilayah hukum Badan Pertanahan Nasional Kota Pariaman tentang jual beli tanah yang dilakukan masyarakat dalam hal ini tanah tersebut belum disertipikatkan itu jumlahnya sangat sedikit hal ini sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah BPN kota Pariaman, Menurutnya dapat kita lihat dari pengaturan Pasal 39 ayat (1) huruf b, bahwa jual beli dilakukan dihadapan PPAT, PPAT akan menolak jual beli sebidang tanah apabila tanah tersebut belum pernah disertipikatkan. Oleh karena itu untuk dapat melakukan jual beli tanahnya harus sudah disertipikatkan. Tetapi apabila para pihak tetap memaksakan

⁷Wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pariaman Propinsi Sumatera Barat (BPN), tanggal 12 Januari 2018.

untuk melakukan jual beli maka PPAT akan meminta Kepala Desa/ Walinagari bahkan perangkat yang lain juga ikut hadir untuk dimintai keterangan mengenai obyek dan subyek pemilikan tanah, karena Kepala Desa/ walinagari dan perangkatnya dianggap paling mengetahui tentang seluk beluk keadaan desa/ nagarinya.

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 prosedur jual beli tanah tidak diatur dengan tegas. Tetapi dalam Pasal 5 ayat (2) diterangkan bahwa untuk desa-desa terpencil dalam wilayah terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara (Camat), dan dan Pasal 37 ayat (2) menunjukkan bahwa “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan antaraperorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi menurut Kantor Pertanahan tersebut sekadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak yang bersangkutan.”⁸

Oleh karena itu Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan menunjuk PPAT sementara itu adalah pejabat pemerintahan yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu Kepala Desa/ Walinagari. Kemudian Kepala Desa/ walinagari memerintahkan sekretaris agar mencatat perjanjian jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Agar perjanjian itu mengikat dan mempunyai kekuatan hukum kedua belah pihak harus menandatangani perjanjian itu diatas materai, dan diikuti oleh para saksi untuk menandatangani dan saksi itu minimal dua orang yang telah memenuhi syarat. Peran Kepala Desa/ walinagari seharusnya dalam praktik jual beli tanah yang belum bersertipikat seharusnya sudah dapat bertanggung jawab bahwa penjual benar-benar berwenang menjual tanah yang dijual dan sekaligus bertindak sebagai saksi dari transaksi jual beli tanah tersebut.⁹

Berdasarkan hasil penelitian penulis berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi Ketika menangani perjanjian jual beli tanah sebagian besar datangnya dari para pemohon yang datang untuk dibuatkan peralihan hak atas tanah, adapun faktor-faktor yang mempengaruhi proses peralihan hak atas tanah, yaitu menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pariaman yaitu sebagai berikut :¹⁰

⁸*Ibid.*,

⁹*Ibid.*,

¹⁰Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Kota Pariaman Propinsi Sumatera Barat, Pada tanggal 12 Januari 2018, Jam 11.30 Wib.

1. Faktor-faktor negatif yang dapat memperlambat proses peralihan hak atas tanah, antar lain :

- a) Ketidakpedulian pihak yang melakukan jual beli terhadap segala peraturan yang mengikat PPAT.

Pemohon datang kepada PPAT dengan harapan permasalahannya dapat diselesaikan dengan cepat dan sebaik-baiknya tanpa memperhatikan apakah hal tersebut dengan peraturan atau tidak dengan peraturan. Biasanya pemohon beranggapan bahwa dengan dia sudah datang ke PPAT maka segala urusan dia yang mengenai jual beli akan cepat selesai.

- b) Ketidaktahuan para pihak mengenai persyaratan jual beli tanah.

Salah satu syarat bagi jual beli tanah adalah harus menyerahkan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan yang terakhir. Pada umumnya para pihak yang melaksanakan peralihan hak atas tanah tidak mengerti dengan persyaratan tersebut sehingga tidak menyertakan dalam jual beli tanah.

2. Faktor-faktor positif yang dapat membantu proses peralihan hak atas tanah, antar lain :

- a) Kedatangan para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah.

mempelancar proses peralihan hak atas tanah, karena para pihak tersebut sangat dibutuhkan kedatangannya bila sewaktu-waktu dimintai keterangannya dalam proses peralihan hak atas tanah.

- b) Informasi dari PPAT.

Dengan adanya informasi dari PPAT para pihak yang melakukan proses peralihan hak atas tanah dapat mengetahui syarat-syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertipikat secara umum yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Pariaman telah sesuai dengan apa yang sudah ditentukan oleh peraturan-peraturan yang sudah berlaku, baik dalam tahap pengukuran maupun tahap konversi/penegasan/pengakuan hak. Untuk memperoleh data yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas-batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk

pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Bentuk ukuran dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh menteri.

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur dan gambar situasinya tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan, persetujuannya dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas menurut kenyataannya merupakan batas bidang tanah yang bersangkutan. Jika dalam waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya untuk sementara dilakukan sesuai dengan ketentuan diatas.

Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru yang merupakan batas-batas sementara. Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada petapendaftaran yang bersangkutan.

Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis, hal ini dilakukan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia ajudikasi dan Kantor Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis seta di tempat lain yang dianggap perlu. Selain pengumuman dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan secara individual, pengumuman juga dapat dilakukan melalui media massa.

Jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat, misalnya Letter C dan Letter D, mengajukan permohonan peralihan dengan menggunakan akta jual beli dan dilakukan pembuatan sertipikat atas nama pembeli. Untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi obyek berpindah kepada penerima hak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuatnya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh pemegang hak yang bersangkutan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh pihak penjual, pihak pembeli dan saksi. Akta tanah yang dikeluarkan oleh PPAT dibuat sebanyak dua lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di Kantor PPAT, satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak. Untuk para pihak penjual dan pihak pembeli hanya diberi salinannya saja.

Untuk biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat/ sertipikat sementara karena jual beli, lelang dan pemasukan modal, dikenakan biaya sebesar $\frac{1}{4}$ % dari harga yang tercantum dalam akta jual beli, berita acara lelang/pemasukan modal/penyertaan modal, atau dari nilai tanah menurut harga dasar yang berlaku di daerah letak tanah apabila akta / berita acara tersebut tidak mencantumkan harga tanah, dengan ketentuan minimum :

- 1) Rp. 25.000,00, jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan
- 2) Rp. 2.500,00, jika tanah yang bersangkutan terletak diluar daerah perkotaan.

B. Hambatan-Hambatan Dalam Proses Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Serta Langkah-Langkah Kantor Pertanahan Kota Pariaman Dalam Mengatasi Hal Tersebut

Pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997, telah diatur serta telah ditunjuk instansi-instansi maupun pejabat-pejabat yang diberi tugas dan wewenang dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Begitu pula telah diatur cara-cara yang harus ditempuh bagi setiap pemohon maupun syarat-syarat untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya. Namun dalam kenyataannya berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Badan Pertanahan Kota Pariaman mengatakan bahwa masih banyak hambatan-

hambatan yang terjadi, antara lain :¹¹ Hambatan yang timbul dari masyarakat yakni yang pertama masih rendahnya tingkat pendidikan penduduk. Kedua masyarakat merasa enggan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya. Ketiga hambatan yang timbul dari sarana pendukung yang mendukung dalam menjalankan fungsi sebagai pelaksana pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional kota Pariaman.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertipikat dan peralihan hak milik melalui jual beli adalah Prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertipikat untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah yang belum bersertipikat, maka tanah tersebut hendaknya didaftarkan di Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten/Kota setempat guna mendapatkan sertipikat. harus mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pariaman. Menurut Kepala Badan Pertanahan kota Pariaman harus dilaksanakan dengan proses yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku tentang tata cara pendaftaran tanah.
2. Hambatan-hambatan yang timbul dalam hal ini adalah Hambatan yang timbul dari masyarakat dan hambatan yang timbul dari sarana prasarana pendukung yang mendukung kerja BPN dalam menjalankan fungsinya dalam melayani pendaftaran tanah masyarakat guna memperoleh kepastian hukum haknya atas sebidang tanah. Sehingga BPN Kota Pariaman telah melaksanakan langkah-langkah sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Kemudian dari segi biaya pendaftar tanah yang relative mahal diikuti masih kurangnya petugas pendaftaran tanah bila dibandingkan dengan luasnya wilayah Kota Pariaman.

B. Saran

1. Kepada Kantor Pertanahan Kota Pariaman mengadakan penyuluhan kepada masyarakat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Pariaman dapat melakukan pendekatan secara langsung. Dengan adanya pendekatan secara langsung, dimungkinkan masyarakat akan lebih memahami pendaftaran tanah khususnya

¹¹Wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Kota Pariaman Propinsi Sumatera Barat, Pada tanggal 24 Januari 2018

pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli sehingga masyarakat dapat membantu kelancaran dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2. Diharapkan masyarakat yang akan melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah hendaklah mengerti persyaratan yang akan dibutuhkan sehingga dapat memperlancar proses peralihan hak atas tanah yang akan dilakukan PPAT. Supaya masyarakat yang tanahnya belum terdaftar dan belum memilikisertipikat, segera mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kota Pariaman. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah dikemudian hari.

Daftar Pustaka

Buku

- Ali Achmad Chomzah, Hukum Agraria, Jakarta, Prestasi Pustaka
- Adrian Sutedi, 2011, Sertipikat Hak Atas Tanah, Jakarta, Sinar Grafika.
- A.P. Parlindungan, 2009, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Bandung, Mandar Maju.
- Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Grafindo.
- Badan Pertanahan Nasional, *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta ; Biro Hukum dan Humas BPN).
- Budi Harsono, 1986, Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan Pertanahan), Jakarta, Djambatan.
- H.M. Arba, 2015, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika
- Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika.
- Soejono dan Abdurrahman, 2003, Prosedur Pendaftaran Tanah, Jakarta, Rineka Cipta.
- R. Subekti, 1996, Kitan Undang Undang Hukum Perdata, Jakarta, Pradnya Paramita

Peraturan Perundang - Undangan

- UU Nomor 5 Tahun 1960 (Undang Undang Pokok Agraria).
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah