

PRAKTIK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DAN PENDAFTARANNYA MENURUT PP. NO. 24 TAHUN 1997

Oleh:

Syuryani, SH,MH

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat)

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu factor terpenting dalam hidup manusia, Penulisan ini membahas tentang praktik jual beli tanah yang belum bersertipikat dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dimana penulisan ini menekankan pada kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang melakukan praktik jual beli tanah yang belum bersertipikat. Penulisan ini menggunakan metode sosiologis.. Hasil penulisan menyimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah akibat jual beli tanah yang belum bersertipikat tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku dan dengan melakukan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanahnya maka pemegang hak atas tanah akan memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai tanahnya maka pemegang hak atas tanah akan memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kata Kunci: Praktik Jual Beli Tanah, Tanah Belum Bersertifikat dan Pendaftaran Tanah.

PENDAHULUAN

Sebagai makhluk sosial (zoon politicon), manusia cenderung mencari keteraturan di dalam hidupnya. Ketika berintegrasi satu sama lain, sehingga membentuk masyarakat, manusia membangun kesepahaman (*understanding*) terhadap aturan aturan yang mereka hormati bersama. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa manusia itu tidak dapat hidup sendiri, baru dia sempurna hidup kalau dia hidup bersama dengan manusia lainnya.

Latar belakang manusia hidup bermasyarakat adalah karena manusia memerlukan berbagai macam kebutuhan untuk mempertahankan kebutuhan hidupnya. Manusia tidak dapat mempertahankan kelangsungan hidupnya secara sendiri, karena itu manusia selalu berhubungan dengan manusia lain secara terus menerus sampai akhir hayatnya serta manusia didalam hidupnya berhubungan pula dengan tanah, tanah merupakan tempat manusia berpijak serta tempat manusia hidup.

Manusia dalam kehidupannya tidak terlepas dari transaksi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Manusia di dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tersebut jelas mengadakan hubungan dengan manusia lain. Objek dari transaksi yang diperbuat oleh manusia itu bermacam macam jenis dan bentuknya tak luput tanah merupakan pula suatu objek transaksi jual beli yang diperbuat oleh manusia.

Di Indonesia tanah mempunyai arti penting dan strategis bagi kehidupan rakyatnya. Tanah memberikan tempat kehidupan karena disinilah tempat orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari hari tempat mendirikan rumah, tempat tata cara hidup berketurunan, sampai tempat akhir hidupnya manusia, sehingga dalam masyarakat adat tanah merupakan maqis religious.Mengingat hubungan religious antara orang Indonesia masih ada dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara orang yang bersangkutan saja, tetapi menjelma juga dalam suatu peraturan didalam hukum adat.

Masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah masih banyak melakukan menurut hukum adat yaitu jual beli tanah tersebut merupakan perbuatan pemindahan hak antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan kepala adat (kepala desa) yang bersifat tunai, nyata dan terang. Peralihan hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat suatu surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang merupakan salah

satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.

Persoalan tanah yang dihadapi karena ketidakseimbangan antara jumlah penduduk yang semakin meningkat dan luas tanah yang terbatas, sehingga tanah menjadi obyek yang diperebutkan dan sering sering muncul persengketaan. Semua itu dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang semakin terus meningkat. Tanah merupakan benda mati, tetap pada keadaan semula atau tidak bisa berkembang. 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 system pertanahan yang dapat meningkatkan kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 belum berpengaruh terhadap semua lapisan masyarakat. Masyarakat desa belum banyak yang mengerti arti pentingnya menyertifikatkan dan mendaftarkan tanah mereka. Hal ini terbukti sampai sekarang masyarakat tersebut masih banyak yang belum menyertifikatkan tanahnya, sehingga hukum belum bisa menjamin apakah dia yang berhak atas tanah tersebut. Biasanya para pemilik tanah yang ada di desa tersebut hanya memiliki pertuk pajak, girik, dan Leter C padahal orang yang memiliki petuk pajak, girik, dan Leter C tersebut pada umumnya adalah pemilik tanah.

Melalui transaksi jual beli yang dilakukan dalam kehidupan sehari-hari akan menimbulkan peralihan hak atas tanah kepada orang lain. Biasanya praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat dilakukan atas dasar saling percaya yang disebut juga dengan jual beli di bawah tangan. Asalkan sudah ada kata sepakat, maka tanah sudah beralih kepemilikannya.

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan hak milik atas tanah harus didaftarkan dan wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut harus dilaksanakan oleh kepala kantor pertanahan. Demikian pula dalam hal transaksi jual beli tanah, maka setelah dilakukan pembayaran tunai oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dihadapan PPAT dan Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jual beli tersebut, maka akta jual beli ditanda tangani oleh pihak penjual, pihak pembeli, saksi saksi dan PPAT, maka dalam masa 7 hari PPAT harus mendaftarkan ke kantor pertanahan.

Peranan kepala desa dalam hukum adat saat ini sudah digantikan oleh PPAT adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern. Tujuan jual beli tanah dihadapan PPAT adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern akan alat bukti yang kuat. Namun dalam kenyataannya ditengah-tengah masih ditemukan juga terjadi praktek jual beli tanah yang belum bersertifikat dan belum pendaftaran tanah di kantor badan pertanahan setempat, disini terdapat kesimpang siurannya dalam pelaksanaan ataupun tatacara jual beli tanah ditengah masyarakat yang tidak sesuai ataupun bertentangan dengan ketentuan Undang Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960 / UUPA) yang berlaku pada tanggal 24 September 1960. Bahkan tidak sesuai serta menyimpang dari ketentuan hukum adat. Sebagaimana yang sudah ditetapkan dari tiga tujuan pokok dari diundangkan Undang Undang Pokok Agraria antara lain:

1. Meletakkan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yg merupakan alat untuk mengupas kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar untuk kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah dilakukan pendaftarannya ke kantor badan pertanahan setempat. Dimana tanah tersebut pada umumnya tidak mempunyai alat bukti tertulis, selain tanah tersebut secara kenyataan (defakto) berada didalam kekuasaan sipemilik tanah, seperti misalnya adanya bangunan rumah diatasnya atau adanya tanaman yang ditanam diatasnya. Biasanya yang menjadi alat bukti

tertulis pada tanah tersebut hanya misalnya surat bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dibayar sipemilik ataupun sipenguasa atas tanah setiap tahun pajak.

Dimana tata cara ataupun proses jual beli tanah yang simpang siur tersebut ditengah masyarakat dapat kita telusuri bagaimana caranya ataupun mudahnya transaksi jual beli tanah ditengah masyarakat. Dalam jual beli sebidang tanah yang belum bersertifikat, 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 bersertifikat, 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 beli tanah khususnya yang belum bersertifikat, 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. 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 adan bisa menjual tanah kepada pihak lain. Transaksi jual beli tersebut akan selalu merugikan pembeli apabila terjadi sengketa tentang tanah tersebut. Pembeli juga sering dikalahkan bila ada gugatan di Pengadilan karena dia tidak memiliki tanda bukti jual beli tanah yang otentik.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan Penulisan dengan judul “Praktik Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang terjadi ditengah masyarakat.

Rumusan masalahnya adalah *Pertama*, bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan prosedur peralihan hak milik melalui jual beli di Kantor Pertanahan. *Kedua*, apa hambatan-hambatan yang dialami Kantor Pertanahan dalam menangani prosedur pendaftaran tanah tanah yang belum bersertifikat dan prosedur peralihan hak milik melalui jual beli dan bagaimana cara penyelesaiannya.

Tujuan Penulisan adalah *Pertama*, untuk mengetahui proses pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan peralihan hak milik melalui jual beli di Kantor Pertanahan. *Kedua*, hambatan-hambatan yang dialami Kantor Pertanahan dalam menangani prosedur pendaftaran tanah tanah yang belum bersertifikat dan prosedur peralihan hak milik melalui jual beli serta langkah-langkah Kantor Pertanahan dalam menangani hambatan tersebut.

Kerangka pemikiran, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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 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 (Pasal 1 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997).

Prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertifikat adalah menggunakan system pendaftaran tanah secara sporadik yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.¹ Prosedur peralihan hak milik yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan mengacu pada pasal 23 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, Peralihan hak milik tersebut dapat bermacam-macam bentuk yakni salah satunya dengan melalui jual beli, oleh karena itu peralihan hak milik melalui jual beli wajib didaftarkan menurut Pasal 19 UUPA.

Manfaat penulisan ini ada dua yaitu *Pertama*, manfaat teoritis yaitu hasil penulisan yang dibuat ini diharapkan mampu memberikan sumbangan dibidang ilmu hukum, khususnya dalam disiplin ilmu hukum dibidang pertanahan, baik dari segi perundangannya maupun dari segi penerapannya khususnya tentang Praktik Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kedua, manfaat praktis yaitu diharapkan bahwa hasil penulisan ini dapat dimanfaatkan atau diterapkan oleh pengambil kebijakan dan para pelaksana hukum dibidang pertanahan khususnya yang berkaitan dengan praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta dapat memberikan informasi dan pendapat yuridis kepada berbagai pihak, khususnya warga masyarakat.

PEMBAHASAN

Prosedur Pendaftaran Tanah yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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 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 (Pasal 1 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997).

Prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertifikat yaitu menggunakan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Pertama, dilakukan secara individual atau massal oleh pihak yang berkepentingan yakni pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. (Pasal 13 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997). pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak lain yang mempunyai kepentingan atas bidang tanah. (Permen Agraria/Kep BPN No. 3 Tahun 1997).

Kedua, pembuatan peta dasar pendaftaran tanah yakni menjadi dasar pembuatan peta pendaftaran. Untuk kepentingan ini BPN menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/ Kota. (Pasal 15 dan 16 PP No. 24 Tahun 1997).

Ketiga, penerapan batas bidang-bidang tanah yakni dilakukan dengan memperhatikan batas-batas tanah yang telah terdaftar SU atau GS yang bersangkutan, jika ada yang tidak sesuatu dengan keadaan yang sebenarnya maka sedapat mungkin disetujui oleh pemegang pemegang hak yang berbatasan. Guna penetapan batas-batas, maka BPN membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran. (Pasal 17-19 PP No. 24 Tahun 1997).

Keempat, pengukuran dan pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. (Pasal 20 PP No. 24 Tahun 1997).

Kelima, pembuatan daftar tanah yakni bidang tanah yang sudah dipetakan atau diberi nomor pendaftarannya dibukukan dalam daftar tanah. (Pasal 21 PP No. 24 Tahun 1997).

Keenam, pembuatan SU untuk keperluan pendaftaran haknya. (Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997).

Ketujuh, pembuktian hak baru meliputi: (a) HAT baru dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat atau asli akta PPAT. (b) HPL dengan penetapan HPL oleh Pejabat yang berwenang. (c) tanah wakaf dengan ikrar wakaf. (d) hak milik atas satuan rumah susun dengan akta pemisahan. (d) HT dengan APHT. (Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997).

Kedelapan, pembuktian hak lama yakni berasal dari konveksi hak, dibuktikan dengan bukti tertulis, keterangan saksi, jika tidak tersedia alat pembuktian yang lengkap dapat dilakukan dengan pernyataan penguasaan fisik selama 20 tahun secara berturut-turut, dengan syarat: (a) Penguasaan dilakukan dengan itikad baik secara terbuka dikuatkan oleh kesaksian

orang yang dapat dipercaya (umumnya oleh lurah). (b) Tidak ada permasalahan dalam hal penguasaan baik sebelum maupun sesudah pengumuman. (Pasal 24 dan 25 PP No. 24 Tahun 1997).

Kesembilan, pengumuman hasil penelitian yuridis dan hasil pengukuran. Jika ada pihak yang berkeberatan untuk menyelesaikan secara musyawarah, jika tidak berhasil, maka diselesaikan di Pengadilan. (Pasal 26-27 PP No. 24 Tahun 1997).

Kesepuluh, pengesahan hasil pengumuman, disahkan dalam satu berita acara sebagai dasar untuk: (a) pembukuan HAT dalam buku tanah. (b) pengakuan HAT. (c) Pemberian HAT. (Pasal 28 PP No. 24 Tahun 1997).

Kesebelas, pembukuan hak yakni pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur hukum yang terdaftar. Jika ada yang belum lengkap, maka dibuat catatan yang akan dihapus bila telah dilengkapi atau dalam jangka waktu 5 tahun tidak ada pengajuan gugatan ke pengadilan. Jika ada yang belum lengkap, maka akan dibuat catatan yang akan dihapus jika telah ada kesepakatan damai 90 hari setelah pemberitahuan tidak diajukan gugatan di Pengadilan. (Pasal 29-30 PP No. 24 Tahun 1997).

Kedua belas, penerbitan sertifikat yakni dilakukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, jika ada catatan maka penerbitan akan ditunggu individual di TTD KKn, massal di TTD Kepala Seksi Pengukuran dan Penftaran Tanah an, Kkan. (Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997).

Prosedur Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Prosedur pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli, pemohon tidak langsung datang ke Kantor Pertanahan, tetapi pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena selain PPAT bertugas pemohon tidak langsung datang ke Kantor Pertanahan, tetapi pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena selain PPAT bertugas membuat akta jual beli, PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat yang selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatangani akta jual beli tersebut.

Sebelum melakukan peralihan hak milik melalui jual beli PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan, pengecekan keaslian sertifikat ini bertujuan untuk menghindari jika terjadi ketidaksesuaian antara buku tanah dan sertifikat tanah yang dapat menyebabkan perselisihan atau sengketa tanah. Setelah dilakukannya peralihan hak milik melalui jual beli dengan dibuatkan akata jual beli selanjutnya barulah PPAT yang bersangkutan baru mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan.

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon dalam rangka kegiatan pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli berdasarkan Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 2005 Tentang Standart Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan BPN antara lain:

- 1. Surat pengantar dari PPAT.
- 2. Surat permohonan.
- 3. Sertifikat asli. Keempat, akta jual beli dari PPAT.
- 4. Foto Copy KTP.
- 5. Surat kuasa jika permohonan dikuasakan.
- 6. Bukti pelunasan SSB BPHTB.
- 7. Bukti pelunasan SSP Pph final (untuk Pph hibah bertikal tidak diperlukan).
- 8. SPPT PBB Tahun berjalan atau tahun akhir kalau belum ada SPPT perlu keterangan dari lurah/kepala desa.
- 9. Ijin pemindahan hak, jika:

(a). Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang didalamnya sertifikatnya tercantum tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila memperoleh ijin dari instansi yang berwenang. (b) pemindahan hak pakai atas tanah negara.

- 10. Surat calon pernyataan penerima hak, yang menyatakan:
 - (a) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (b) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (c) bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.
 - (d) bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar. (Pasal 99 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Kendala Kendala Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertipikat dan Prosedur Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Serta Langkah-Langkah Kantor Pertanahan dalam Mengatasi Kendala tersebut

Kendala kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah yang belum bersertipikat secara umum dan cara penyelesaiannya antara lain:

- *Pertama*, kurangnya peralatan teknis ialah serangkaian kegiatan yang bertujuan untuk nilai suatu besaran dalam bentuk angka (kuantitatif) dan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai obyek atau kejadian yang akan di ukur. Cara Penyelesaiannya: Menambah dan selalu menjaga segala peralatan teknis di Kantor Pertanahan dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertipikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana diharapkan.
- *Kedua*, tidak ada tanda batas. Kepastian hukum pemilikan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas, letak batas menjadi penting, pemilik tanah dalam praktek menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut bidang tanah dengan patok beton, patok kayu, patok besi atau pagar. Bidang tanah dengan dikelilingi pagar bila posisinya berdampingan dan dimanfaatkan pada saat yang sama, maka pagar pembagiannya mungkin akan merupakan pagar bersama, batasnya merupakan garis batas terletak di tengah tengah garis pagar, tetapi sudah tentu bidang-bidang tanah berdampingan tidaklah selalu dimanfaatkan pada saat bersamaan.

Apabila satu bidang tanah lebih dahulu dimanfaatkan, maka garis pembagi atau garis batas itu seluruhnya mungkin terletak di atas bidang tanah tersebut, dengan sendirinya pemilik tanah tidak mungkin mencatat sendiri letak garis batas. Bila pemilik tanah berdampingan datang memanfaatkan pagar tersebut maka akan jelas siapa memiliki pagar tersebut, tetapi hal ini masih belum dibuat catatannya. Hal ini tidak ada aspek lain dari pendaftaran tanah yang menimbulkan kontroversi kecuali dari letak batas-batas pemilikan tanah dan apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas terpaksa diserahkan kepada Hakim.

Biasanya pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda/tanda batas tidak jelas sehingga tidak jarang

petugas mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti. Cara Penyelesaiannya: Pada waktu akan membuat akta jual beli yang disaksikan atau disahkan oleh pihak desa, maka sekretaris desa atau perangkat desa mengadakan pengecekan ulang tentang batas-batas tanah sebelum dibuatkan akta jual beli dari desa.

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah agar terciptanya tertib administrasi pertanahan, maka Penetapan batas dilakukan oleh pemilik tanah, dan para pemilik tanah yang berbatasan atau bersebelahan secara kontradiktur (adanya kata sepakat antara kedua belah pihak), dimana dikenal dengan istilah asas kontradiktur delimitasi. Pemenuhan azas tersebut dimaksudkan agar tidak menimbulkan masalah batas dikemudian harinya yang dibuktikan dengan surat pernyataan perangkat desa/kelurahan, dimana nantinya surat pernyataan tersebut juga dituangkan kedalam daftar isian yang ada di Kantor Pertanahan.

- *Ketiga*, jauh dari Kantor Pertanahan untuk memberikan informasi kepada pemohon. Jarak lokasi pendaftaran tanah yang berjauhan dengan kota terkadang membuat petugas ukur lapangan menjadi enggan dan sering kali sering mengesampingkan dan lebih mengutamakan pengajuan pendaftaran tanah yang lebih dekat dijangkau, karena hal ini disebabkan pula minimnya informasi yang didapatkan kantor pertanahan tentang letak lokasi yang berada dipegunungan atau daerah pedesaan. Lokasi tanah yang akan diukur terletak di daerah pedesaan, misalkan pegunungan (jauh dari Kantor Pertanahan) sehingga memerlukan waktu lebih lama untuk memberitahukan kepada pemohon maupun desa. Cara Penyelesaiannya: Tentang lokasi tanah yang jauh atau mungkin rawan banjir, maka menghimbau pada masyarakat untuk memperkirakan tentang letak, jarak dan kondisi cuaca, yang akan diukur mengingat letak lokasi dan tidak terkesan lama.
- *Keempat*, Permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sehingga permohonan yang seharusnya saat itu bisa didaftarkan terpaksa ditangguhkan. Terkadang permasalahan ini bersifat teknis, seperti hanya: (a) pengisian blanko tidak sesuai dengan sumber datanya, tidak lengkap, salah, bahkan ada yang menyerahkan blanko kosong, hanya ditanda tangani pemohon, Kepala Desa, Camat dan hanya distempel Desa dan atau Kecamatan. (b) dalam menguraikan riwayat tanah, tidak berurutan, tidak berkesinambungan. (c) dalam pengisian data pada blanko banyak coretan karena terjadinya kesalahan yang dibetulkan tidak dengan mengganti blanko baru tapi hanya dengan mencoret yang salah. (e) dalam satu Desa ada nama pemohon yang sama sehingga bisa terjadi kesalahan penunjukan obyek/tanahnya.

Cara Penyelesaiannya : Masyarakat yang hendak mendaftarkan tanah sebaiknya datang langsung ke Kantor Pertanahan yang didampingi oleh seseorang yang sudah berpengalaman dibidang pertanahan atau dalam hal ini perangkat desa / kelurahan. Agar upaya pendaftaran tanah dapat diproses dengan mudah, cepat dan tidak terkesan berbelit-belit.

- *Kelima*, Kurangnya penerangan atau informasi bagi masyarakat pedalaman. Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Sebenarnya program pemerintah sudah diagendakan untuk mengadakan penyuluhan yang berkaitan dengan pertanahan, akan tetapi pihak desa / masyarakat hanya diundang datang dikantor kecamatan/pendopo untuk mengikuti penyuluhan tersebut, mengingat dengan kesibukan masyarakat yang berbeda-beda mengakibatkan kurang efektifnya kegiatan tersebut. Cara Penyelesaiannya:
 - (a) Melaksanakan kegiatan koordinasi antar seksi di lingkungan Kantor.

- (b) Pertanahan yang selalu melaksanakan bimbingan secara terus menerus.
- (c) Melaksanakan kegiatan pemahaman peraturan guna penyelesaian masalah pertanahan.
- (d) Melaksanakan kegiatan penyelesaian masalah pertanahan secara terpadu.
- (e) Mengadakan pendampingan (bimbingan) kepada petugas yang terlibat dalam penyiapan berkas pendaftaran.
- (f) Mengadakan rekrutmen pegawai kontrak untuk membantu mengatasi kekurangan tenaga administrasi.

Kendala kendala yang timbul dalam prosedur pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli tanah yang belum bersertifikat Kantor Pertanahan yakni:

Pertama, kurang lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli. Cara Penyelesaiannya: Kurang lengkapnya berkas maka pihak Kantor Pertanahan setelah menerima berkas hendaknya:

- Memeriksa dan meneliti berkas-berkas.
- Memberikan tanda berkas permohonan.
- Mencatat dalam formulir.
- Memberikan kepada pemohon untuk melengkapi berkas-berkas melalui surat pemberitahuan. Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka pemohon dapat dilanjutkan.

Kedua, pengisian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT kurang lengkap, kurang teliti dan cenderung tidak sempurna dalam pembuatannya. Cara Penyelesaiannya: Pengisian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT harus dilengkapi dan dalam pembuatannya harus lebih teliti

Ketiga, masyarakat merasa enggan untuk mendaftarkan peralihan hak milik melalui jual beli tanah yang belum bersertifikat karena biaya yang menurut mereka mahal dan memakan waktu yang lama. Cara Penyelesaiannya: Kantor Pertanahan mengadakan program pensertifikatan massal atau PRONA terutama bagi masyarakat yang kurang mampu sehingga kebutuhan akan sertifikat dapat terpenuhi secara adil.

Keempat, tanah sebagai objek jual beli masih dalam sengketa. Cara Penyelesaiannya: Mengenai tanah yang masih dalam sengketa dapat diselesaikan terlebih dahulu dengan cara musyawarah dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan sebagai pihak penengah dan menyarankan agar diselesaikan sengketa tersebut. Apabila sengketa dapat diselesaikan maka permohonan tersebut dapat diproses dan selanjutnya diterbitkan sertifikatnya.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan uraian diatas , maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

Pertama, kurangnya penyuluhan dan sosialisasi tentang prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli menyebabkan masyarakat belum tahu dan mengerti tentang prosedur pendaftaran tanah dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli.

Kedua, sehingga banyak masyarakat yang tidak melakukan pendaftaran tanah dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli pada Kantor Pertanahan .

Ketiga, pelaksanaan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah akibat dari jual beli yang belum bersertifikat menurut hukum adat di Kantor Pertanahan tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Oleh karena itu bagi masyarakat yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan agar mendapatkan kepastian hukum, sebab jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan menurut ketentuan semenjak berlakunya Undang Undang Pokok Agraria itu tidak mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas dapat diajukan saran- saran sebagai berikut:

Pertama, buat Kantor Pertanahan yakni peran aktif dan konstruktif instansi yang terkait dengan pertanahan untuk memberikan informasi yang memadai serta penyuluhan-penyuluhan juga mensosialisasikan pentingnya mendaftarkan tanah mereka untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang kuat.

Kedua, buat Kantor Pertanahan yakni diharapkan Kantor Pertanahan membuat standart operasional prosedur yang jelas tentang persyaratan pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli serta biaya yang harus dibayar dalam pengurusan pembuatan sertifikat. Standart operasional prosedur ini penting diketahui oleh masyarakat, agar masyarakat sebelum melakukan pendaftaran tanah persyaratan apa saja yang harus dilengkapi dan berapa biaya yang dipersiapkan untuk membayar pembuatan sertifikat.

Ketiga, buat Kantor Pertanahan yakni pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai salah satu peran aktif pemerintah sebagai usaha yang sangat efektif untuk membantu masyarakat untuk memperoleh sertifikat secara mudah, cepat dan biaya yang murah dengan jalan mendaftarkan haknya, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Keempat, buat Notaris yakni dalam pembuatan akta jual beli harus lebih cermat dan teliti lagi supaya dalam melakukan proses pendaftaran tanah dan peralihan hak miliknya lebih cepat.

Kelima, buat masyarakat yakni diharapkan supaya mendaftarkan tanahnya biar bisa mendapatkan kepastian hukum dan kalau ada sengketa mereka tidak kalah karena sudah mempunyai alat bukti jual beli tanah yang otentik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Grafindo
 Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.
 Budi Harsono, 1986. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan.
 Kurnia Warman, 2010, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk (Dinamika interaksi hukum adat dan hukum Negara di Sumatera Barat)*, Jakarta, Huma.
 R.Soebekti, 1996, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet boek)* Jakarta Pradnyamitha.
 Soetikno Imam, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta, Gajah Mada, University Pres..
 Thalib Sayuti, 1985, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Jakarta, Bina Aksara.
 Saleh, K.Wantijk,1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
 Sukamadinata, Nana Syaodih, 2006, *Metode Penelitian Tindakan*, Bandung: Remaja Rosda Karya.

Peraturan Perundang-Undangan

- 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 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria