

**KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH YANG DIAJUKAN OLEH
CALON PEMBELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
DI KANTOR ATR/BPN KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Akhir Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



Oleh :

Nama : **Yori Al Fajar**
NPM : 18.10.002.74201.218
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT
BUKITTINGGI
2022**

Reg.No. 007/VIII/Skripsi/FH-UMSB-2022

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH YANG DIAJUKAN OLEH
CALON PEMBELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
DI KANTOR ATR/BPN KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

Oleh :

Nama : Yori Al Fajar.
NPM : 18.10.002.74201.218
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Skripsi telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Komprehensif Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat pada hari Sabtu tanggal 13 Agustus 2022 dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji


Ketua


Mahlil Adriaman, S.H., M.H.
NIDN. 1021018404

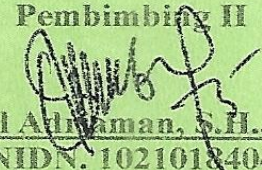
Sekretaris


Kartika Dewi Irianto, S.H., M.H.
NIDN. 1005018601

Pembimbing I


Dr. Benni Rusli, S.H., M.H.
NIP.196401201989031004

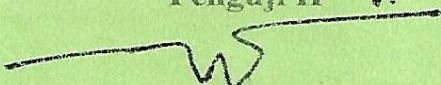
Pembimbing II

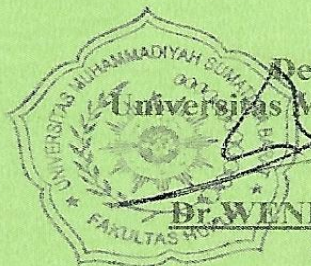

Mahlil Adriaman, S.H., M.H.
NIDN. 1021018404

Penguji I

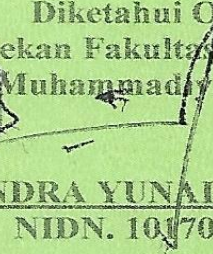

Dr. Nuzul Rahmayani, S.H., M.H.
NIDN. 1015058702

Penguji II


Anggun Lestari Suryamizon., S.H., M.H.
NIDN.1031088701



Diketahui Oleh :
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat


Dr. WENDRA YUNALDI, S.H., M.H.
NIDN. 1017077801

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI
KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH YANG DIAJUKAN OLEH
CALON PEMBELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
DI KANTOR ATR/BPN KABUPATEN PADANG PARIAMAN

Oleh :

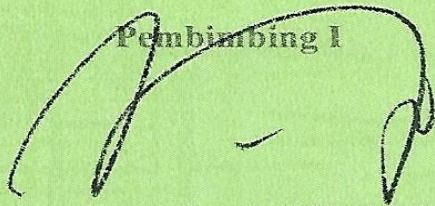
Nama : Yori Al Fajar
NPM : 18.10.002.74201.218
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Di Bukittinggi : 13 Agustus 2022

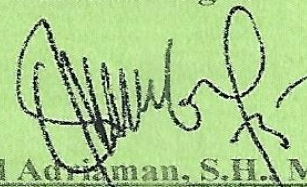
Reg. Nomor : 007/VIII/Skripsi/FH-UMSB-2022

Pembimbing I



Dr. Benni Rusli, S.H., M.H.
NIP. 196401201989031004

Pembimbing II



Mahlil Adhiaman, S.H., M.H.
NIDN. 1021018404

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN
KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH YANG DIAJUKAN OLEH
CALON PEMBELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
DI KANTOR ATR/BPN KABUPATEN PADANG PARIAMAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **Yori Al Fajar**
NPM : 18 10.002.74201.218

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, dan bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain. Sepengetahuan saya, topik/ judul dari skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain.

Apabila skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang diberikan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya.

Bukittinggi, 13 Agustus 2022

Yang menyatakan,



YORIAL FAJAR
NPM.18.10.002.74201.218

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai *Civitas Akademika* Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama	:	Yori Al Fajar
NPM	:	18.10.002.74201.218
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:	Hukum Perdata
Jenis Karya	:	Skripsi

Demi pengembangan Ilmu Pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Hak Bebas Royalti Non Eklusif atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH YANG DIAJUKAN
OLEH CALON PEMBELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
DI KANTOR ATR/BPN KABUPATEN PADANG PARIAMAN**

Berdasarkan perangkat yang ada (jika diperlukan), dengan Hak Bebas Royalti Non Eklusif ini, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat berhak menyimpan, mengalihkan media/formatkan, mengelola dalam bentuk pengakalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya, sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Bukittinggi, 13 Agustus 2022
Yang menyatakan,


Yori Al Fajar
NPM.18.10.002.74201.218

KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH YANG DIAJUKAN OLEH CALON PEMBELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KANTOR ATR/BPN KABUPATEN PADANG PARIAMAN

(Yori Al Fajar, NPM : 18.218, Pembimbing I : Dr. Benni Rusli S.H., M.H.,
Pembimbing II : Mahlil Adriaman, S.H., M.H., 62 halaman, Tahun 2022, Fakultas
Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat)

ABSTRAK

Tulisan ini memaparkan Keabsahan Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Calon Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman yang membahas bagaimana keabsahan pendaftaran tanah yang diajukan oleh calon pembeli tanah yang belum bersertipikat di kantor ATR/BPN kabupaten Padang Pariaman serta kendala-kendala pendaftaran tanah dan solusinya terhadap pendaftaran tanah diajukan oleh calon pembeli tanah yang belum bersertipikat pada kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman. Untuk membahas masalah ini, penulis melakukan penelitian metode penelitian yuridis sosiologis. Hasil penelitian adalah bahwa terdapatnya calon pembeli yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN kabupaten Padang Pariaman sesuai dengan ketentuan UUPA serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Kendala yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah calon pembeli atau pemohon bila ditemukan ketidak lengkapan berkasnya harus melengkapi kembali untuk mendapatkan keabsahan. Pada penulisan ini disimpulkan bahwa pendaftaran tanah yang diajukan oleh calon pembeli rata-rata terdapat setiap tahun yang melakukan permohonan, sepanjang semua persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan undang-undang dan Surat Edaran Nomor : 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 tentang Alas Hak Untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Sumatera Barat terpenuhi maka kantor ATR/BPN Padang Pariaman melayani untuk diproses. Jika ditemukan kendala maka solusinya agar calon pembeli tanah yang belum bersertipikat agar membeli tanah kepada yang benar-benar berhak untuk menghindari terjadinya peristiwa mafia tanah.

Kata Kunci : Keabsahan, Pendaftaran Tanah, Calon Pembeli.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan mengucapkan puji dan syukur atas kehadiran Allah S.W.T yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, serta memberikan petunjuk bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini. Selain itu tidak lupa shalawat dan salam penulis kirimkan bagi pucuk pimpinan umat kita Rasullullah Muhammad S.A.W yang telah membawa umatnya dari alam kebodohan kepada alam yang penuh ilmu pengetahuan seperti saat ini.

Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat bagi mahasiswa/i untuk menempuh ujian akhir dan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat. Dalam penulisan skripsi ini penulis mengangkat judul **“KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH YANG DIAJUKAN OLEH CALON PEMBELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KANTOR ATR/BPN KABUPATEN PADANG PARIAMAN”** yang hendaknya bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Penulis menyadari bahwa selesainya skripsi ini tidak lepas dari do'a dan dukungan dari berbagai pihak yang terus memberikan semangat dalam memulai dan menyelesaikan studi ditahap ini. Kepada orang tua tercinta ayahanda Ardinsyah Bs.C dan Ibunda Syuryani S.H, M.H yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan kasih sayang yang tak ternilai jumlahnya, yang selalu

memberikan motivasi serta mendoakan penulis hingga sampai pada tahap akhir memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, selain itu tak lupa pula ucapan terima kasih kepada Abang kandung penulis satu-satunya Yozi Ardian,SH yang kini tengah sama-sama berjuang menyelesaikan tesisnya pada Magister Ilmu Hukum Universitas Andalas yang selalu memberikan support serta mendoakan penulis dalam penulisan skripsi ini.

Terima kasih yang sebesar-besarnya juga penulis ucapkan kepada Bapak Dr. Benni Rusli, S.H., M.H., selaku Pembimbing I dan Bapak Mahlil, S.H., M.H., selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membantu penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik materiil maupun non materiil sehingga penulisan hukum ini dapat diselesaikan, terutama kepada:

1. Bapak Dr.Wendra Yunaldi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Bukittinggi.
2. Ibu Dr. Nuzul Rahmayani, S.H., M.H., Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Bukittinggi.
3. Bapak Mahlil Adriaman, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Bukittinggi.
4. Ibu Kartika Dewi Irianto, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Bukittinggi.

5. Bapak dan Ibu Dosen Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, yang telah memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan kepada penulis, sehingga penulis mendapatkan tambahan ilmu dan perluasan wawasan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Bukittinggi.
6. Bapak dan Ibu staf atau pegawai Perpustakaan dan serta staf atau pegawai Tata Usaha Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Bukittinggi, yang telah memberikan kemudahan dan pelayanan Administrasi selama penulis mengikuti pendidikan di Fakultas Hukum.
7. Bapak Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman beserta Struktur Kepegawaian Bagian Pendaftaran Tanah yang telah memberi ijin untuk melakukan penelitian dan memperoleh data-data yang penulis butuhkan melalui wawancara.
8. Kepada sahabat-sahabat penulis yang telah memberikan dukungan dan do'anya dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dalam penelitian skripsi ini, penulis benar-benar menyadari bahwa tulisan ini masih banyak kekurangan baik dari segi redaksi maupun teknik penulisan. Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu penulis memohon saran dan kritikan yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua, Aamiin.

Billahitaufiq walhidayah

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bukittinggi, Juli 2022

Penulis

**YORI AL FAJAR
NPM: 18.10.002.74201.218**



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penulisan	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Metode Penelitian.....	14
F. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	21
B. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah.....	25
C. Tinjauan Mengenai Sertipikat Hak Atas Tanah	39
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
A. Keabsahan Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Calon Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat Pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.	53
B. Kendala-Kendala Pendaftaran Tanah Serta Solusinya Terhadap Tanah Diajukan Oleh Calon Pembeli Yang Belum Bersertipikat Pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.....	62
BAB IV PENUTUP	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Jumlah Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pada Kantor
ATR/BPN Padang Pariaman Jumlah Per Tahun 59



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keputusan Bimbingan Skripsi dari Fakultas Hukum UM Sumatera Barat
2. Surat Izin Penelitian dari Fakultas Hukum UM Sumatera Barat.
3. Surat Keterangan Hasil Penelitian dari Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.
4. Kartu Kendali Bimbingan Skripsi.
5. Sertipikat Hak Milik Nomor 360-2019.
6. Blangko Dokumen Persyaratan Pendaftaran Tanah
7. Daftar Wawancara



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting yakni merupakan tempat bercocok tanam bagi petani, tempat memakamkan manusia jika ia meninggal dunia.¹ Tanah dan bangunan merupakan benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Selain itu tanah juga merupakan aset yang mempunyai nilai ekonomis dan merupakan aset hukum, jika tanah yang dikuasai oleh yang dikuasai oleh pemegang hak mendapat gangguan dari pihak lain harus mendapatkan perlindungan hukum.²

Sebagaimana dalam Firman Allah pada surat Al Ahzab Ayat 27

وَأَوْرَثَكُمْ أَرْضَهُمْ وَدِيَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ وَأَرْصَالَهُمْ
تَطَوُّهَا ۗ وَكَانَ اللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرًا ۝ ٢٧

“Dan dia mewariskan kepadamu tanah-tanah, rumah-rumah, dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak. Dan Allah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu”

Hampir semua keperluan manusia berasal dari tanah, sehingga dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya akan disebut dengan UUD 1945) menentukan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan tersebut,

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

² *Ibid.* Hlm, 1.

pemerintah dalam setiap kebijakannya berkaitan dengan tanah mempunyai kewajiban untuk memberikan kemakmuran kepada masyarakat.

Kata agraria berasal kata *akker* (Belanda), *agros* Yunani berarti tanah atau sebidang tanah *agrarius* berarti persawahan, perladangan, pertanian. Menurut kamus besar bahasa Indonesia Agraria berarti urusan pertanahan atau tanah pertanian juga urusan pemilikan tanah, dalam bahasa Inggris *agrarian* selalu diartikan tanah dan dihubungkan usaha pertanian, sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut dengan UUPA), bahwa tanah mempunyai arti sangat luas yaitu meliputi bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya³.

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

³ H.M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016. Hlm 1

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

dan harus dijaga kelestariannya.⁵

Tanah yang menjadi bagian penting dalam kehidupan manusia, pada masa ini ketersediaannya yang terbatas dan tidak dapat diperbaharui menjadikan keadaan tidak seimbang antara kebutuhan akan tanah dengan ketersediaan tanah itu sendiri. Hal inilah yang menimbulkan gesekan-gesekan kepentingan yang dapat menimbulkan permasalahan mengenai tanah. Permasalahan mengenai tanah dapat berupa konflik tentang kepemilikan maupun pemanfaatannya. Tanah sebagai salah satu sumber daya utama, merupakan tempat titik temu kepentingan semua pihak, sehingga dapat terjadi berbagai konflik kepentingan, lebih lagi bila belum ditetapkan kepastian hukum pemilikannya. Mengingat Indonesia adalah Negara hukum segala kegiatan pembangunan harus berdasarkan hukum. Hukum diperlukan agar pembangunan dapat berjalan dengan tertib dan terhindar dari perbenturan kepentingan, khususnya perbenturan kepentingan soal tanah sehingga hukum akan melindungi hak seseorang yang memiliki tanah tersebut. Persoalan tentang hak milik atas tanah juga menjadi persoalan yang sentral dalam sistem hukum agraria kita.⁶ Dewasa ini kasus-kasus tanah makin meningkat, mengingat kebutuhan pemerintah dan masyarakat dalam bidang tanah yang semakin bertambah banyak. Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu tanah adalah merupakan

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

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

kebutuhan vital manusia.

Persoalan tanah yang dihadapi karena meningkatnya jumlah penduduk tidak seimbang dengan luas tanah, sehingga tanah menjadi obyek yang diperebutkan dan sering muncul persengketaan. Semua itu dilakukan guna memenuhi kebutuhan hidup terus meningkat. 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.⁷

Sebelum itu, dalam proses konversi dan pendaftaran tanah-tanah adat yang melahirkan sertipikat tanah kaum juga telah terjadi kerja sama antara hukum adat dan hukum negara, terutama dalam penyediaan alat bukti kepemilikan tanah. Hukum negara hanya mengatur prosesi konversi dan pendaftaran tanah secara umum dan hal itu hanya sampai ditingkat kecamatan. Proses penyediaan alat bukti pemilikan tanah adat tersebut diserahkan kepada hukum adat melalui lembaga yang ada, mulai dari mamak kepala waris atau kepala kaum bersama seluruh anggotanya, pengulu suku sampai pada Kerapatan Adat Nagari. Setelah alat bukti kepemilikan tanah itu dikeluarkan berdasarkan hukum adat barulah pemerintah menggunakan hukum negara melanjutkan proses pendaftaran tanah sampai keluarnya

⁷ Suhadi Rofi Wahanisa, *Buku Ajar Praktek Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang Press, Semarang: 2008. Hlm 8

sertipikat.⁸

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.⁹

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 atau 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.

Menurut Maria SW Sumardjono, secara konseptual status tanah dapat dibedakan 3 entitas, yakni tanah negara, tanah hak, dan tanah (hak) ulayat.¹⁰ Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak. Tanah

⁸ Kurnia Warman, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Makjemuk, Dinamika Interaksi hukum adat dan hukum negara di Sumatera Barat*, Huma Jakarta, 2010, Hlm 25.

⁹ Badan Pertanahan Nasional. *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Biro Hukum dan Humas BPN, Jakarta: 2005. Hlm, 4

¹⁰ Maria SW Sumarjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta: 2008. Hlm, 172

Hak adalah tanah yang dilekati dengan sesuatu hak atas tanah. Sedangkan tanah (hak) ulayat pada prinsipnya berkenan dengan hubungan hukum adat dengan hubungan hukum antar masyarakat hukum adat dengan tanah dalam lingkungan wilayahnya. Dalam hal ini, pembicaraan mengenai hak ulayat tidak hanya mengenai tanahnya saja, melainkan juga meliputi segala isinya. Tanah negara mengandung aspek publik. Artinya, aspek yang menonjol disini adalah aspek kewenangan mengatur dan mengusai tanah oleh negara.

Sebagai negara hukum, Pengaturan mengenai tanah diatur lebih lanjut dengan UUPA yang diberlakukan pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA terhitung sejak tanggal ditetapkannya dan diberlakukannya maka ketentuan menyangkut tanah di Indonesia berpedoman kepada UUPA pada khususnya.¹¹ 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 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 UUD 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.

¹¹ Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, Gajah Mada University Press, Jakarta : 1987. Hlm, 59

Adapun ruang lingkup tanah negara meliputi (a)tanah-tanah yang yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya; (b)tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi; (c)tanah-tanah yang pemegangnya haknya meninggal dunia tanpa ahli waris; (d)tanah yang telantar; (e) tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum.

Tanah hak mengandung unsur keperdataan. Aspek yang menonjol adalah aspek hubungan hukum orang dengan tanah. Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang termasuk hak atas tanah tanah meliputi hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai(HP), hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Menurut Maria SW Sumardjono, secara implisit UUPA membedakan dua kelompok hak atas tanah. Kelompok pertama adalah hak milik, sedangkan kedua adalah HGU, HGB, HP.¹²

Salah satu tujuan di undangkannya UUPA adalah menjamin kepastian hukum kepada seluruh pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, dalam Pasal 19 UUPA menentukan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan–ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendafrtran hak atas tanah dan peralihan hak
 - c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan sosial lalu lintas ekonomi serka kemungkinan pennyelenggaraannya, menurut pertimbangan

¹² Maria, SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta : 2005. Hlm, 147

Menteri Agraria.

- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bahwa didalam UUPA telah menentukan bahwa tanah diseluruh Negara Kesatuan Republik Indonesia harus didaftarkan atau diinventariskan guna memperoleh hak atas tanah yang tercantum didalam UUPA.¹³ Merujuk juga pada pasal 19 ayat (3) UUPA yang menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraanya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Peraturan mengenai pendaftaran tanah selain diatur dalam UUPA juga diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya akan disebut dengan PP No.24 Tahun 1997)

Bahwa Pendaftaran tanah pada hakikatnya memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya adalah sebagai pemilik tanah tersebut. Untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah.¹⁴ Tujuan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia juga telah dinyatakan di dalam pasal 3 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

¹³ Suhatrik, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yayasan Udaya Bina Sejahtera, 1982, Jakarta: Hlm, 2

¹⁴ Aanje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Raih Aksa Sukses*, Jakarta : 2012. Hlm, 6

- 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.

Demi untuk menjamin kepastian hukum bagi sipemegang hak atas tanah melalui proses pendaftaran tanah baru ini pemerintah sudah mengundangkan peraturan yang terbaru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut dengan PP No.18 Tahun 2021), yang berlaku pada tanggal 2 Pebruari tahun 2021. Pasal 1 ayat 9 menyatakan:

“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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Berdasarkan dengan adanya ketentuan peraturan undang-undang yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah tersebut artinya disini ditegaskan kepada sipemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya ke kantor badan pertanahan setempat dengan melengkapi persyaratan-persyaratan sebagaimana yang sudah ditentukan

didalam peraturan undang-undang tersebut, antara lain:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditanda tangani pemohon, atau kuasanya diatas materai yang cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy indentitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Bukti kepemilikan tanah atau alas hak milik adat atau bekas milik adat.
5. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan yang aslinya oleh petugas loket.

Semua persyaratan tersebut secara umum harus dilengkapi oleh sipemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya atau dimilikinya ke kantor ATR/BPN setempat, untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Berdasarkan dengan berbagai ragam budaya masyarakat Indonesia, termasuk adat istiadat dibidang pertanahan, turut membentuk kultur hukum yang merupakan suasana pikiran sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan. Hukum tanah nasional yang berlaku dewasa ini bersumber dari hukum adat dan juga dipengaruhi oleh hukum barat yaitu *agrarische wet* sebelum berlakunya UUPA.¹⁵

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat ini merupakan suatu realisasi salah satu

¹⁵ Mukhtar Wahid, *Op Cit*, Hlm, 7

tujuan UUPA.¹⁶ Apabila tanda bukti hak atas tanah yang disebut dengan sertifikat ini jika sudah dimiliki oleh sipemegang hak maka sipemegang hak sudah memenuhi ketentuan UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 sipemegang hak atas tanah bisa melakukan perbuatan hukum peralihan hak jual beli serta dikuatkan dengan Peraturan Pemerintahan yang terbaru yaitu PP No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang berlaku pada tanggal 2 Februari tahun 2021.

Berdasarkan prapenelitian yang penulis lakukan melalui wawancara dengan beberapa responden di kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman disimpulkan bahwa semenjak tiga (3) tahun terakhir pernah terdapat yang mengusulkan proses pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan oleh calon pembeli, setelah calon pembeli melakukan perjanjian jual beli secara adat dengan sipenjual atau sipemegang hak atas tanah yang diketahui oleh Kerapatan Adat Nagari Pauh Kamar Kabupaten Padang Pariaman, untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas jual beli tersebut maka calon pembeli Harpin berupaya untuk pengurusan pendaftaran tanah tersebut ke kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman, namun berdasarkan kenyataannya karena calon pembeli Harpin tidak serta-merta mengetahui tentang status ataupun riwayat asal usul sebidang tanah yang dibelinya untuk didaftarkan di kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman akhirnya menimbulkan kendala-kendala ataupun kesulitan dalam proses pendaftaran tanah. Bahkan bisa yang akhirnya mengakibatkan gagalnya pendaftaran tanah

¹⁶ *Ibid*, Hlm 71

secara otomatis gagalnya jual beli yang mengakibatkan kerugian bahkan bisa menimbulkan sengketa diantara pihak pembeli dengan penjual, namun sebahagian ada juga selesai proses pengurusan pendaftaran tanah jika syarat syarat yang kurang bisa terpenuhi.

Berdasarkan uraian penulis pada latar belakang masalah diatas, maka penulis berkeinginan mengajukan judul **“KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH YANG DIAJUKAN OLEH CALON PEMBELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT PADA KANTOR ATR/BPN KABUPATEN PADANG PARIAMAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut dapat disimpulkan pokok-pokok permasalahan yang menjadi ketertarikan penulis untuk melakukan penelitian dalam bentuk penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan pendaftaran tanah yang diajukan oleh calon pembeli tanah yang belum bersertipikat pada kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman ?
2. Apa kendala-kendala pendaftaran tanah serta solusinya terhadap tanah diajukan oleh calon pembeli tanah yang belum bersertipikat kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman ?

C. Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka dapat dirumuskan tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan pendaftaran tanah yang diajukan oleh

calon pembeli tanah yang belum bersertipikat pada kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman

2. Untuk mengetahui apa yang menjadi kendala serta bagaimana solusinya terhadap proses pendaftaran tanah yang diajukan oleh calon pembeli tanah yang belum bersertipikat pada kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan atau dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis, yaitu:
 - a. Hasil penelitian ini dapat dan memperkaya khasanah ilmu pengetahuan penulis.
 - b. Hasil penelitian ini dapat memberi sumbangsih bagi ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya di bidang hukum Agraria khususnya yaitu dengan mempelajari literatur yang ada dan dikombinasikan dengan perkembangan hukum yang terjadi dalam masyarakat.
 - c. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan kekayaan khasanah ilmu dalam pembaharuan hukum dimasa mendatang.
2. Manfaat Praktis, Yaitu:
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait, termasuk tentang Hukum Tanah Adat pusaka tinggi sesuai dengan ketentuan adat yang berlaku juga memberikan pengetahuan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah

harta pusaka tinggi yang belum terdaftar berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

- b. Diharapkan para pihak yang terkait secara praktis dapat menerapkan ilmu-ilmu yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan mendapatkan sedikit masukan dalam tata pelaksanaan tugasnya. Begitu juga dalam penerapannya didalam masyarakat.

E. Metode Penelitian.

Metode penelitian secara umum dimengerti sebagai suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara bertahap dimulai dengan penentuan topik, pengumpulan data dan menganalisis data, sehingga nantinya diperoleh suatu pemahaman dan pengertian atas topik, gejala atau isu tertentu. Dikatakan bertahap karena kegiatan ini berlangsung mengikuti suatu proses tertentu sehingga ada langkah-langkah yang perlu dilalui secara berjenjang sebelum melangkah ke tahap berikutnya.¹⁷ Dalam penelitian ini, penulis membutuhkan suatu metode penelitian yang akan menjadi pedoman dalam pelaksanaan penelitian sehingga hasil penelitian yang dihasilkan menjadi valid, ilmiah dan dapat dipertanggung jawabkan. Melihat dari segi tujuan penelitian hukum, penelitian menggunakan metode penelitian *yuridis sosiologis*. Pendekatan *yuridis sosiologis* adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.¹⁸ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

¹⁷Conny R Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif Jenis Karakter dan Keunggulannya*, Grafindo, Jakarta : 2010. Hlm, 2

¹⁸Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia (UI Press)*, Jakarta: 2006. Hlm, 51

1. Sifat Penelitian

Dalam hal ini penulis menggunakan Sifat penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian deskriptif, yaitu bertujuan mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap suatu objek penelitian yang diteliti melalui sampel atau data yang telah terkumpul guna membahas mengenai permasalahan-permasalahan serta memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan yang berlaku umum pada suatu permasalahan hukum. Dalam hal ini mengenai Keabsahan Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Calon Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

2. Metode Pendekatan

Berdasarkan permasalahan yang akan diteliti, metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis Sosiologis* yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam arti nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat.

3. Lokasi Penelitian

Pada penelitian ini penulis akan melakukan penelitian berlokasi di kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman serta di desa Pauh Kamar di dalam wilayah hukum kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

4. Sumber Data Dan Bahan Hukum

Adapun yang menjadi sumber data dan bahan hukum adalah :

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung yang mana data tersebut belum terinventaris (*field Reseach*) ke kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman. Data tersebut berbentuk hasil wawancara dan dokumen persyaratan-persyaratan pendaftaran tanah.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dapat mendukung pokok masalah yang dibahas. Data sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang terdiri dari perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu terkait Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Surat Edaran Nomor : 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 tentang Alas Hak Untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Sumatera Barat.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder sebagai mendukung dari data yang digunakan dalam penelitian ini, teks yang ditulis para ahli hukum, Jurnal atau makalah ilmiah, Buku-buku literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti: kamus hukum, ensiklopedia dan sejenisnya.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data diawali dengan kegiatan penelusuran peraturan perundang-undangan dan sumber hukum positif lainnya dari sistem hukum yang dianggap relevan dengan pokok permasalahan hukum yang sedang dihadapi. Untuk memperoleh data yang berhubungan dengan penelitian ini dilakukan dengan cara :

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan secara lisan melalui tanya jawab antara peneliti dengan narasumber guna memperoleh informasi dari yang erat kaitannya dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini sifat wawancara yang digunakan adalah semi terstruktur, dimana penulis membuat daftar pertanyaan yang akan ditanyakan, namun tidak menutup kemungkinan dilapangan nanti penulis akan menanyakan pertanyaan baru setelah melakukan wawancara dengan responden yang pertama yaitu Bapak

Opia Rendra,SH Kasubsi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman, responden yang kedua yaitu Harpin calon pembeli serta responden yang ketiga Evi calon pembeli.

b. Studi Dokumen

Studi Dokumen yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menganalisis dokumen-dokumen yang penting dan berhubungan serta dapat memberikan data untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Setelah data dikumpulkan dari lapangan dengan lengkap, maka tahap berikutnya adalah mengolah dan menganalisis data. Hasil dari pengumpulan data diatas selanjutnya akan diolah dengan proses *editing*, proses editing adalah tahap yang lakukan oleh peneliti setelah memperoleh data-data, maka catatan informasi akan diolah dan diteliti kembali, guna untuk mengetahui apakah catatan itu sudah cukup baik dan dapat segera disiapkan dan dianalisis. Setelah proses pengolahan data, yang dimaksud analisa data kualitatif menurut pendapat Bogdan dan Tailor yaitu metode yang digunakan untuk menganalisa data dengan mendeskripsikan data melalui bentuk kata dan digunakan untuk menafsirkan dan menginterpretasikan data hasil lisan atau tertulis dari orang tertentu dan perilaku yang diamati.¹⁹

¹⁹ Lexi J. Moleong, 1991, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Rosyda Karya.hlm.4

Analisis data secara kualitatif yaitu ditujukan untuk menghubungkan permasalahan yang ditemukan pada praktiknya dengan teori, peraturan perundang-undangan atau pendapat ahli hukum, sehingga diperoleh data yang tersusun secara sistematis dalam bentuk kalimat sebagai gambaran dari yang diteliti untuk mendapatkan kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Berdasarkan judul penulisan skripsi ini, yaitu Keabsahan Pendaftaran Tanah Oleh Calon Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat di Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman, maka untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas mengenai materi penulisan ini. Sehingga dapat penulis uraikan garis-garis besar dan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pertama berisikan mengenai pokok-pokok pendahuluan penelitian penulisan yang berisikan penguraian tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian manfaat penelitian, metodologi penelitian dan sistematika penulisan kemudian dilanjutkan kepada bab selanjutnya

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulis akan membahas mengenai konsep Tanah, Pendaftaran Tanah Dalam Konsep Peraturan Undang-Undang, Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan yang diperoleh dari literatur-literatur hukum lainnya.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ketiga ini berisikan mengenai pokok-pokok hasil penelitian dan pembahasan hasil penulisan yang berisikan penguraian gambaran umum tentang faktor penyebab timbulnya Kendala Proses serta pemecahan dan solusinya terhadap Kendala Keabsahan Pendaftaran Tanah Calon Oleh Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat Pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

BAB IV: PENUTUP

Pada Bab Keempat ini berisikan mengenai Kesimpulan dan Saran dari penelitian ini.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bahagian dari bumi yang disebut permukaan bumi, tanah adalah suatu objek yang diatur oleh hukum agraria.²⁰ Dalam Kamus besar bahasa Indonesia disebut pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Tanah sebagaimana yang tampak sehari-hari ternyata mempunyai pengertian yang bermacam-macam tergantung sudut pandang dan kepentingan. Ada yang mengenal tanah sebagai benda atau barang atau material, tubuh bumi (*soil*), sebagai tempat/lokasi (*land*) dan ruang hidup (*space*). Pengertian tanah sebagai material berkaitan dengan kegunaan fisik sebagai bahan galian atau barang tambang. Pengertian tanah sebagai *soil*, berkaitan dengan kegunaan sebagai wahana tumbuh dan berproduksinya sesuatu komoditi tanaman. Pengertian tanah sebagai *land* berkaitan dengan tempat bermukim dan berusaha bidang pertanian maupun non pertanian. Sedangkan sebagai *space* berkaitan ruang

²⁰ H.M. Arba, *Op Cit.* Hlm, 7.

dimana manusia hidup dan berada, yang dikenal sebagai ruang geografi, dengan entity utama posisi, luas, jarak, *accessibility*.²¹

Pengertian tanah dalam Pasal 4 UUPA adalah permukaan bumi yang dapat dilekati sesuatu hak atas tanah. Permukaan bumi itu, berada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Dengan demikian, Pendaftaran Tanah, tanah dalam arti *land* mempunyai aspek ruang dan aspek hukum. Aspek ruang berkaitan tempat bermukim dan kegiatan manusia di atas atau di bawahnya, sedangkan aspek hukum berkaitan dengan hak memiliki dan menggunakan. Aspek-aspek itulah yang terbawa dan melekat menjadi hak bagi pemilik sebidang tanah sebagai subyek hak dan tanah sebagai obyek hak. Titik awal hubungan antara subyek hak dan obyek hak (tanah) merupakan hubungan yang bersifat hakiki, adalah hubungan penguasaan dan penggunaan dalam rangka memperoleh manfaat bagi kepentingan kehidupan dan penghidupannya, baik untuk kepentingan sendiri sebagai mahluk individu maupun kepentingan bersama sebagai mahluk sosial. Hubungan penguasaan dan penggunaan tanah itu memerlukan kepastian hukum kepemilikan tanah.²²

Oleh karena tanah dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, Pemerintah berupaya meletakkan dasar-dasar untuk mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah guna terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, dengan mengeluarkan UUPA. Ditetapkannya undang-undang ini, diharapkan dapat memberi kemungkinan tercapainya fungsi bumi, air dan

²¹ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, STPN Pres, Jakarta.2014, Hlm 1.

²² *Ibid*, Hlm 2

ruang angkasa dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu, dalam UUPA harus mewujudkan penjelmaan dari cita-cita bangsa, yang termaktub dalam sila-sila Pancasila serta khususnya harus merupakan pelaksanaan dari pada ketentuan dalam Pasal 33 UUD 1945. Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal diatas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum.²³

Pengertian tanah dalam Pasal 4 UUPA adalah permukaan bumi yang dapat dilekati sesuatu hak atas tanah. Permukaan bumi itu, berada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Dengan demikian, tanah dalam arti *land* mempunyai aspek ruang dan aspek hukum. Aspek ruang berkaitan tempat bermukim dan kegiatan manusia di atas atau di bawahnya, sedangkan aspek hukum berkaitan dengan hak memiliki dan menggunakan. Aspek-aspek itulah yang terbawa dan melekat menjadi hak bagi pemilik sebidang tanah sebagai subyek hak dan tanah sebagai obyek hak. Titik awal hubungan antara subyek hak dan obyek hak (tanah) merupakan hubungan yang bersifat hakiki, adalah hubungan penguasaan dan penggunaan dalam rangka memperoleh manfaat bagi kepentingan kehidupan dan penghidupannya, baik untuk kepentingan sendiri sebagai mahluk individu maupun kepentingan bersama

²³ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Bandung: 2010. Hlm 21

sebagai mahluk sosial. Hubungan penguasaan dan penggunaan tanah itu memerlukan kepastian hukum kepemilikan tanah.²⁴

Didalam hukum tanah terdapat kewenangan untuk mengatur dan menata hubungan antar warga yang bersangkutan dengan tanah, dituangkan dalam bentuk peraturan tentang penguasaan dan pemanfaatan tanah ke dalam kelompok hukum tanah adat. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 5 UUPA bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama.”

Oleh karena tanah dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, Pemerintah berupaya meletakkan dasar-dasar untuk mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah guna terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, dengan mengeluarkan UUPA. Ditetapkannya undang-undang ini, diharapkan dapat memberi kemungkinan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu, dalam UUPA harus mewujudkan penjelmaan dari cita-cita bangsa, yang termaktub dalam sila-sila Pancasila serta khususnya harus merupakan pelaksanaan dari pada ketentuan dalam Pasal 33 UUD 1945.

²⁴ I.Gusti Nyoman Guntur, *Op Cit*, Hlm 2.

Berdasarkan kewenangan tersebut, utamanya yang menyangkut pengaturan hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara atau pemerintah kepada dan dipunyai oleh subyek hak (orang-orang, baik sendiri atau bersama-sama serta badan-badan hukum) dengan kewenangan untuk mempergunakan tanah tersebut sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang ditentukan oleh peraturan perundangan (lihat Pasal 4 UUPA).²⁵

B. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah

Awalnya pendaftaran tanah yang dikenal di dunia ini berasal dari negara Mesir Kuno, ketika Raja Firaun saat itu memerintahkan pegawai kerajaannya untuk mengembalikan patok-patok batas tanah pertanian rakyat yang hilang akibat meluapnya sungai Nil.²⁶ Perkembangan selanjutnya, Negara-negara di seluruh dunia melaksanakan pendaftaran tanah, hal ini ditandai dengan adanya istilah pendaftaran tanah dalam beberapa bahasa dan pelaksanaannya disesuaikan dengan tujuan tertentu. Untuk memperoleh gambaran secara jelas mengenai pengertian pendaftaran tanah dimaksud, uraian di bawah dikemukakan definisi pendaftaran tanah dari beberapa ahli dan pengertian pendaftaran tanah menurut undang-undang.

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Umum dari Para Ahli

Pendaftaran tanah terdiri dari kata “pendaftaran” dan kata “tanah”. Oleh karena itu untuk mengetahui pengertian pendaftaran tanah dapat dipisahkan dalam 2 pengertian yaitu disatu pihak pengertian tentang pendaftaran dan dipihak

²⁵ *Ibid*, Hlm 3.

²⁶ Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010, Hlm,17.

lain pengertian tentang tanah itu sendiri. Secara etimologis pendaftaran berasal dari kata “daftar” yang kemudian mendapat imbuhan “pe-an” sehingga berubah bentuk menjadi kata “pendaftaran”. Kata daftar berarti catatan/tulisan yang diatur bersusun. Sedangkan kata “pendaftaran” mempunyai makna pencatatan/perbuatan mendaftarkan.

Pengertian tanah menurut kamus umum bahasa Indonesia adalah bumi dalam arti permukaan bumi/lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah dapat dijumpai dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dinyatakan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi.

Dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa latin disebut “*Capitastrum*”, di Jerman dan Italia disebut “*Catastro*”, di Perancis disebut “*kadastrale*” atau “*kadaster*”. Maksud dari *Capitastrum* atau kadaster dari segi bahasa adalah suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman) yang menunjuk kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah, sedang kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.²⁷

²⁷ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju Bandung. 1994, Hlm.11,12.

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotaatio Terrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).²⁸ Prosedur pendaftaran tanah merupakan serangkaian tahap kegiatan yang harus dilakukan untuk menyelesaikan pendaftaran tanah guna mencapai tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu dalam rangka untuk memperoleh jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Jaminan kepastian dan perlindungan hukum tersebut dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah dengan terlebih dahulu diselenggarakannya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan dilakukan secara konsisten dan berkesinambungan. Oleh sebab itu, prosedur yang harus ditempuh dalam rangka untuk pendaftaran tanah telah diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) serta peraturan teknis lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Guna mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut, maka langkah-langkah dalam pendaftaran tanah harus sesuai dengan pedoman formal yang telah ditetapkan.²⁹

²⁸ *Ibid*, hlm. 18.

²⁹ Novia Yuli Enty, Winanto Wiryomartani, *Keabsahan Pendaftaran Tanah Atas Objek Tanah Yang Telah Di Hibahkan Akibat Dibatalkannya Akta Hibah Secara Secara Sepihak Oleh Pemberi Hibah*, Jurnal Notary, Vol 4, No 1, 2022, Hlm 2.

Menurut Maria Sumardjono, Kadaster merupakan suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat.³⁰ Sedangkan R. Subekti dan Tjitrosudibyo menyatakan menyatakan Kadaster merupakan suatu lembaga yang ditugaskan menyelenggarakan pendaftaran tanah dengan maksud untuk menetapkan identifikasi tiap-tiap potongan tanah (persil) dan mencatat tiap-tiap pergantian pemilik (pemindahan hak milik) begitu pula hak-hak kebendaan yang membebani tanah-tanah itu, seperti hipotek, gadai tanah dan lain-lain. Juga hak kebendaan lain atas tanah, hak guna bangunan, hak guna usaha dan lain-lain.³¹

Sedangkan Boedi Harsono menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.³²

Bahwa berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pendaftaran itu meliputi: 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan; 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah

³⁰ I.Gusti Nyoman Guntur, *Op Cit*, Hlm 8.

³¹ *Ibid*, Hlm 8

³² Boedi Harsono, *Op Cit*, Hlm,11

maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu; dan 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat 2 berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dengan demikian ‘*cadaster*’ adalah merupakan alat yang tepat memberikan uraian dan identifikasi dari tanah tersebut dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah. Pendaftaran tanah adalah perbuatan mendaftarkan tanah yaitu bumi dalam arti permukaan bumi paling atas yang dimanfaatkan untuk tanah garapan, tanah pertanian dan tanah perkebunan serta tanah pertanian untuk menciptakan suatu catatan/tulisan yang diatur bersusun yang dapat digunakan untuk tujuan-tujuan tertentu. Meskipun definisi kadaster tersebut berbeda-beda yang satu dengan yang lain, pada hakekatnya semua pendapat menyebutkan dua unsur yang harus dipenuhi oleh suatu Kadaster Modern, yaitu: *pertama* pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak disuatu daerah dalam daftar-daftar. Daftar-daftar tersebut diuraikan letak, batas-batas, luas dari setiap bidang tanah serta hak-hak yang terdapat di atasnya dan orang-orang yang menjadi pemegang hak. *Kedua*, pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Sehubungan dengan uraian tersebut di atas maka kadaster dalam arti modern dapat dirumuskan sebagai pengukuran, pemetaan dan pembukuan bidang-bidang tanah dan pendaftaran hak atas tanah. Kadaster tersebut di atas adalah merupakan kadaster hak atau “*rechtcadastre*” dalam rangka memberikan kepastian hukum.³³

³³ I.Gusti Nyoman Guntur, *Op Cit*, Hlm 9.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah Dalam Peraturan Undang-Undang.

UUPA menentukan bahwa tanah-tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia harus didaftarkan sedemikian rupa sehingga benar-benar membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial. Pendaftaran tanah menurut UUPA adalah suatu usaha menuju kearah kepastian hak atas tanah yang dilakukan melalui pendaftaran hak-hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yang dalam penyelenggaraannya dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya.

Berdasarkan Penjelasan Umum PP 10 Tahun 1961 dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran hak-hak atas tanah yang diselenggarakan desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu yang dilaksanakan oleh jawatan pendaftaran tanah dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut. PP No.24 Tahun 1997 sebagai penyempurna dari PP 10 Tahun 1961, di dalam Pasal 1 butir (1) menyebutkan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah serangkaian 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”.

Serangkaian kegiatan pendaftaran tanah dari kegiatan pengumpulan data sampai dengan penyajian serta pemeliharaan data pada dasarnya merupakan

kewajiban pemerintah, sedangkan penyelenggaraannya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) sebagai lembaga pemerintah yang mempunyai tugas di bidang pertanahan yang salah satu tugasnya adalah melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah atau *land registration* tidak hanya mendaftarkan tanah secara fisik melainkan juga mendaftarkan hak atas tanah guna menentukan status hukum tanah serta hak-hak lain yang membebani. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Menurut Pasal 1 angka 9 PP 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui:

- 1) Pendaftaran secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan.
- 2) Pendaftaran secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Data fisik adalah keterangan mengenai letak,

batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagianbangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan ada tidaknya hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.³⁴

Perubahan tersebut seperti apa yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Pasal 94 yaitu: Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

Pertama, perubahan data yuridis dapat berupa: Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya; (2) Peralihan hak karena pewarisan; (3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi; (4) Pembebanan hak tanggungan; (5) Peralihan hak tanggungan; (6) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan; (7) Pembagian hak bersama; (8) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan; (9) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama; dan (10) Perpanjangan jangka waktu atas tanah.

Kedua, perubahan data fisik dapat berupa: (1) Pemecahan bidang tanah; (2) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; dan (2) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah. Pemegang hak yang bersangkutan

³⁴ *Ibid*, Hlm,11.

wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997.

Hak-hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanahnya. Pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar dan hibah yang telah selesai dilakukan, diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Hal itu dimaksudkan untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dari pada akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), yang membuktikan telah terjadinya pemindahan hak yang dilakukan. Lembaga pendaftaran ini tidak dikenal dalam hukum adat, karena semula memang tidak diperlukan untuk lingkungan pedesaan, yang lingkup teritorial maupun personalnya terbatas.³⁵

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.³⁶

Sering disinggung tentang Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang sekarang sudah direvisi menjadi Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang sebagaimana pada Pasal 1 ayat 1 berbunyi :

“Pendaftaran tanah yaitu rangkaian yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan

³⁵ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Atas Konfersi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung : 1988. Hlm, 2

³⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 287

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”

Serta baru-baru inipun sudah diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah sangat penting bagi pemegang hak atas tanah demi terjamin kepastian hukumnya. Oleh karena itu Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 dijelaskan mengenai pendaftaran tanah, yaitu:

“Pendaftaran tanah yaitu rangkaian yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³⁷

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan UUPA dapat disimpulkan bahwa tujuan utama dari pendaftaran tanah di Indonesia yang mengacu pada Pasal 19 UUPA, tidak lain adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum di bidang pertanahan yang dimaksud akan tercapai dengan diadakannya pendaftaran tanah yang bersifat *rehtkadaster*, yaitu yang meliputi:

³⁷ Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021

Pertama kepastian hak atas tanah, berkaitan dengan hak atas tanah apa yang dapat dimiliki di atas tanah tersebut, apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak atas tanah lainnya. Kedua kepastian subyek haknya, berarti tentang kepastian pemilik sah dari hak atas tanah yang didaftarkan. Ketiga kepastian obyek haknya, hal ini berkaitan dengan dimana letak, luas, dan batas batasnya. Keempat kepastian hukumnya, artinya dengan didaftarkan hak atas tanahnya akan dapat diketahui wewenang dan kewajiban-kewajiban bagi si pemegang hak tanah. Adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah inilah yang menjadi cita-cita dari pada pembentukan UUPA, sebagaimana dinyatakan di dalam Pasal 19 UUPA.

Tujuan tersebut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurna dari Peraturan Pemerintah Nomor 1961 tetap dipertahankan. Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 menyebutkan secara lengkap tentang tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.³⁸

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikandirinya 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 terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

³⁸ Aartje Tehupeiry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses Penebar Swadaya Group, Jakarta: 2012, Hlm.9.

4. Objek Pendaftaran Tanah

Di dalam UUPA obyek pendaftaran tanah atau dikenal dengan hak-hak atas tanah menurut ketentuan yang ditetapkan UUPA Pasal 16 terdiri dari:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak sewa;
- e. Hak membuka tanah;
- f. Hak memungut hasil hutan;
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Sedangkan didalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan obyek-obyek pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

5. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Untuk memberikan jaminan hukum dalam Pendaftaran peralihan hak, diterbitkan dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku masa pembangunan jangka panjang. Dasar hukum Pendaftaran peralihan hak yaitu:³⁹

- a. Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria terdapat pada pasal :

³⁹ *Ibid*, Hlm 16

- 1) Pasal 19 ayat (1),(2),(3)
 - 2) Pasal 20 ayat (1) dan (2)
 - 3) Pasal 26 ayat (1)
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1).
- “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Satuan Rumah Susun Pendaftaran Tanah.

6. Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sistem pendaftaran tanah ada dua macam:

- a. Sistem Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

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 Ajudikasi. Dalam Pasal 1 angka 8 bahwa Ajudikasi 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.

b. Sistem Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.⁴⁰ Pendaftaran Tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan. Kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, diantaranya:

- 1) Permohonan pengukuran
- 2) Permohonan pendaftaran hak baru;
- 3) Permohonan pendaftaran hak lama;
- 4) Pemohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain.

Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan untuk keperluan:

- 1) Persiapan permohonan hak baru;
- 2) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
- 3) Pengembalian batas;
- 4) Pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah;

⁴⁰ Bronto Susanto, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997*, DIH Jurnal Ilmu Hukum, Volume 10 Nomor 20, Agustus 2014, Hlm 79

- 5) Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku; dan
- 6) Lain-lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak.

C. Tinjauan Mengenai Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan melihat ketentuan Pasal 19 UUPA diketahui bahwa hasil dari pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 3 PP No.24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan 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. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.⁴¹

Dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti kepemilikan atas tanah yang terdaftar dikenal dengan sertipikat, yaitu

⁴¹ Urip Santoso, *Op Cit*, Hlm 42.

salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri agraria.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam pasal 32 PP No.24 Tahun 1997, yaitu:

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabil dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.”

Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya Hak atas Tanah menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia Sertipikat Hak Atas Tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Tanda bukti hak atas tanah yang terkuat ialah sertifikat, Dalam sertifikat bisa terlihat siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu, yang surat ukur atau gambar situasinya terdapat dalam sertifikat itu.⁴²

⁴² I Made Andika Putra, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat*, Jurnal Analogi Hukum, Vol, 1 Nomor 3, 2019. Hlm, 372

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang telah dimaksud didalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah adalah dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun demikian UUPA tidak menyebut apa nama surat-surat tanda bukti hak tersebut.⁴³

Sertipikat menurut Pasal 13 PP Nomor 10 Tahun 1961 adalah sebutan atas surat tanda bukti yang diterbitkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah. Sertipikat menurut UUPA diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c adalah tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah dapat ketahu dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Yaitu sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

⁴³ Urip Santoso, *Op Cit*, Hlm 259

Jadi dapat diketahui kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak yang pada dasarnya dijamin oleh Undang-Undang karena di dalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang dibuat atau ditulis oleh pejabat Kantor Pertanahan maka data-data tersebut dianggap benar.

2. Macam-macam Sertipikat.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Menurut Pasal 1 angka 20 PP No.24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rusun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Data yang dimuat dalam sertipikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 PP No.24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan dan atau bagian bangunan diatasnya. Sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 PP No.24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rusun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertipikat diambil dari buku tanah. Buku tanah menurut pasal 1 angka 19 PP No.24 Tahun 1997 adalah, dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No.40 Tahun 1996 dan PP No.24 Tahun 1997, yaitu;

- a) Sertipikat Hak Milik.
- b) Sertipikat Hak Guna Usaha
- c) Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d) Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e) Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
- f) Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- g) Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan
- h) Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik
- i) Sertipikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun
- j) Sertipikat Hak Tanggungan.

3. Sifat Pembuktian Sertipikat

Ada dua macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat, dan sebagai tanda hak yang bersifat mutlak. UUPA secara tegas menetapkan bahwa produk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat hal ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 19 ayat 2, Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 UUPA. Dalam ketentuan pasal ini tidak diberikan penjelasan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pada UUPA tidak menyebutkan langsung secara tersurat nama tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun diatur dalam PP No.10 Tahun 1961 *jo.* PP No.24 Tahun 1997 dikenal dengan istilah sertipikat. Dengan diterbitkannya sertipikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas

tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁴⁴

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas yang bersangkutan maka dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti alat pembuktian yang kuat. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertipikat atau selain sertipikat.

Demikian pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang hak serta ahli waris sipemegang hak nantinya dikemudian hari agar tidak mengalami kesulitan dalam pengurusan hak atas tanahnya, paling hanya harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.

⁴⁴ *Ibid*, Hlm 273.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Calon Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat Pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

1. Gambaran Umum Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006, selain struktur organisasi ditingkat pusat juga ditingkat provinsi dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi sedangkan ditingkat Kabupaten dan Kota dibentuk Kantor Pertanahan Kabupaten kota. Pembentukan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pada tingkat pusat, wilayah provinsi maupun tingkat Kabupaten atau Kota dimaksudkan agar tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat berjalan sebagaimana mestinya sesuai harapan masyarakat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman berlokasi di Jalan Padang Baru, Kenagarian Parit Malintang, Kecamatan. 2 x 11 Enam Lingsung Kabupaten Padang Pariaman Provinsi Sumatera Barat. Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman melaksanakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode tahun 2014-2019 menjadi Kementerian Agraria dan Tata

Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Perpres Nomor 17 Tahun 2015 tentang Agraria dan Tata Ruang dan Peraturan Presiden 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Struktur organisasi Kantor Badan Pertanahan Nasional/ Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Padang Pariaman terdiri dari :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan
- 2) Kepala Sub Bagian Tata Usaha
- 3) Kepala Seksi Insfrastruktur Pertanahan
- 4) Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan
- 5) Kepala Seksi Penataan Pertanahan
- 6) Kepala Seksi Pengadaan Tanah, dan
- 7) Kepala seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.

Konsep Tanah

a. Tanah Negara

UUPA dan Undang-Undang yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak menyebutkan dan mengatur tanah negara secara tegas. Di dalam UUPA sendiri sebutan yang di gunakan bagi tanah negara adalah “tanah yang di kuasai langsung oleh negara” istilah tanah negara itu sendiri muncul dalam praktik administrasi pertanahan, dimana penguasaannya di lakukan oleh otoritas pertanahan. Penggunaan istilah tanah negara dapat saja di gunakan sepanjang konsepsi dan maknanya di sesuaikan dengan UUPA. Artinya, tanah negara bukanlah tanah “milik” negara yang mencerminkan adanya hubungan hukum antara negara dan tanah yang bersangkutan yang bersifat privat, namun merupakan tanah-tanah yang di kuasai oleh negara dengan hubungan hukum yang bersifat publik. pengertian tanah negara sebagai tanah yang dikuasai langsung

oleh negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam UUPA.

b. Tanah Milik Adat

Pada dasarnya tentang kepemilikan tanah adat dibagi dalam dua bagian yaitu hak milik perseorangan yang turun-temurun, atau hak milik (*erfelijk indiviueel bezit*) dan hak milik kommunal, atau hak kommunal (*communaal bezit*). Perbedaan antara hak milik perseorangan dan hak milik kommunal hanya terletak dalam pemegang haknya saja, sebab isinyapun sama. Apabila yang memegang hak milik itu perseorangan, maka hak itu disebut hak milik perseorangan yang turun temurun, sedangkan jika yang memegang hak itu persekutuan hukum seperti desa dan sebagainya, maka hak itu dinamakan hak milik kommunal.

c. Tanah Perseorangan

Hak-hak perorangan atas tanah adalah hak yang keseluruhannya mempunyai aspek perdata (hubungan kepunyaan) yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai atau menguasai, menggunakan, dan mengambil manfaat dari tanah yang dihaki tersebut. Tanah peorangan juga dapat diartikan sebagai tanah yang dimiliki oleh perseorangan.

2. Persyaratan Pendaftaran Tanah di Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Opia Rendra, SH selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak pada hari Jum'at tanggal 10 Juni 2022, Jam

10.30 wib, menyatakan bahwa yang di Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman Sumatera Barat, ada beberapa ketentuan yang harus dilakukan sebagai Prosedur Pendaftaran Tanah yang belum terdaftar dikantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman yang diajukan oleh pemohon (pemegang hak atau pun calon pembeli) guna untuk mendapatkan sertipikat :⁴⁵ Dimana Prosedur Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertipikat untuk mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah yang belum bersertipikat, maka tanah tersebut hendaknya didaftarkan di Kantor ATR/BPN 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:

- a) Blangko permohonan.;
- b) Blangko pernyataan penguasaan fisik.;
- c) Blangko daftar isian.;
- d) Blangko keterangan waris.;
- e) Blangko berita acara kesaksian.;

Jenis-jenis pelayanan yang harus dilengkapi bagi pemohon yaitu ⁴⁶

- 1) Pengukuran:
 - a. Mengisi permohonan;
 - b. Fotocopy surat tanda bukti pemilikan tanah;
 - c. Fotocopy KTP pemohon;
 - d. Tanda batas tanah harus sudah dipasang;

⁴⁵ Wawancara dengan Opia Rendra,SH Kasubsi Pendaftaran Hak Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman Pada hari Jum'at tanggal 10 Juni 2022, Jam 10.30 Wib.

⁴⁶ Wawancara dengan Opia Rendra,SH Kasubsi Pendaftaran Hak Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman, Jum'at 10 Juni 2022 Jam 10,35 wib.

e. Fotocopy SPT.

2) Konversi/Penegasan/Pengakuan Hak :

- a. Fotocopy KTP;
- b. Leter C/D sebelum tahun 1960;
- 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).

3. Prosedur Pendaftaran Tanah Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

Berdasarkan hasil wawancara penulis pada hari Jum'at tanggal 10 Juni 2022, jam 10.35 Wib dengan Bapak Opia Rendra, SH Kasubsi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman menyatakan bila semua persyaratan administrasi sudah dilengkapi oleh calon pemohon, maka sipemohon baru bisa memulai prosedur pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman, dimana tahap-tahap yang harus dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Pemeriksaan kelengkapan dokumen alas hak yang dilampirkan pemohon yang dilakukan oleh petugas loket, apabila dokumen dinyatakan lengkap maka akan disetujui oleh pejabat yang berwenang untuk didaftarkan dan apabila ada dokumen yang belum lengkap maka akan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi

- b. Pendaftaran berkas permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke dalam sistem layanan kantor pertanahan yang berbasis komputersasi oleh petugas loket;
- c. Setelah berkas permohonan didaftarkan, petugas loket akan mencetak Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) dan memberikannya kepada pemohon.
- d. Pemohon membayar biaya pendaftaran sesuai Surat Perintah Setor (SPS) yang dikeluarkan petugas loket ke Bank atau Kantor Pos. biaya tersebut mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional;
- e. Tahap selanjutnya adalah pengukuran bidang tanah yang dimohonkan oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan (sebelum petugas pengukuran datang ke lokasi untuk mengukur bidang tanah yang dimohonkan, bidang tanah tersebut harus memiliki patok-patok bidang tanahnya yang telah disetujui oleh sepadannya;
- f. Setelah petugas ukur mengukur bidang tanah yang dimohonkan, dilakukan pengolahan hasil pengukuran bidang tanah meliputi penggambaran hasil lapangan, pemetaan bidang tanah ke peta pendaftaran tanah hingga penerbitan Peta Bidang Tanah (PBT) dan Surat Ukur;

- g. Selanjutnya dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis oleh Panitia Pemeriksa Tanah “A” (Panitia A). Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya. Panitia A adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah.
- h. Setelah dilaksanakan pemeriksaan data fisik dan data yuridis oleh Panitia A di lapangan, dilakukan sidang panitia A dan pembuatan berita acara dan risalah hasil pemeriksaan lapangan oleh Panitia A
- i. Selanjutnya data fisik dan data yuridis tersebut diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari kalender di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah dimana letak bidang tanah yang dimohonkan
- j. Setelah masa pengumuman data fisik dan data yuridis habis dan dalam jangka waktu tersebut tidak ada keberatan dari pihak manapun maka proses selanjutnya adalah pembuatan berita acara pengesahan pengumuman dan penerbitan surat keputusan penetapan hak. Jika ada sanggahan atau keberatan atas pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dimohonkan tersebut maka proses pendaftaran tanah dihentikan sementara berdasarkan berita acara penghentian berkas

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

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

4. Keabsahan Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Calon Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat Pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

Berdasarkan hasil wawancara penulis pada Jum'at tanggal 10 Juni 2022, jam 10.00 Wib dengan Bapak Ophia Rendra,SH Kasubsi Pendaftaran Tanah Pertama Kali pada kantor ATR/BPN Padang Pariaman menyatakan bahwa dalam pelayanan prosedur pendaftaran tanah yang diajukan oleh si pemohon terhadap pendaftaran tanah yang pertama kali seharusnya memang yang mendaftarkannya adalah si pemegang hak, tetapi dalam dalam prosedur tersebut pernah juga terdapat yang melakukan permohonan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat adalah calon pembeli.⁴⁷

Berdasarkan hasil wawancara penulis pada hari Senin 30 Mei 2022 jam 15.00 Wib. dengan Harpin (responden1) selaku calon pembeli atas tanah Puti Yusnidar yang belum bersertipikat melakukan permohonan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertipikat di kantor ATR/BPN Padang Pariaman menyatakan bahwa Harpin selaku calon pembeli yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan adanya surat kuasa yang dikuasakan oleh Puti Yusnidar selaku pemegang hak atas tanah.⁴⁸

Sesuai dengan pengertian surat kuasa sebagaimana yang dikemukakan oleh Suparjati,dkk yang dimaksud dengan Surat Kuasa adalah Sebuah surat

⁴⁷ Wawancara dengan Ophia Rendra,SH Kasubsi Pendaftaran Hak Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman Pada Jum'at tanggal 10 Juni 2022, Jam 10.00 Wib.

⁴⁸ Wawancara, Harpin, Pemohon Sertipikat di Kantor ATR/BPN Padang Pariaman, Senin 30 Mei 2022 jam 15.00 Wib.

pemberian wewenang atau kuasa terhadap seseorang yang bisa dipercaya supaya yang bersangkutan bisa bertindak mewakili orang yang telah memberikan kuasa, dikarenakan orang memberikan kuasa tidak bisa melakukannya sendiri.⁴⁹

Berdasarkan pengamatan penulis terhadap Harpin selaku calon pembeli yang menerima kuasa sesuai dengan pengertian surat kuasa tersebut diatas maka hal ini terjadi dan terdapat pada pelaksanaan proses permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh calon pembeli pada kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman. Dimana calon pembeli menerima kuasa untuk melakukan proses pendaftaran tanah dari sipenjual.

Berdasarkan hasil wawancara penulis pada hari Senin 30 Mei 2022 jam 15.30 wib dengan Harpin selaku calon pembeli yang melakukan pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN menyatakan bahwa Harpin selaku calon pembeli atas tanah Puti Yusnidar yang belum bersertipikat, bahwa berdasarkan kesepakatan antara Harpin dan Puti Yusnidar, dimana Puti Yusnidar memberi kuasa dan mempercayai sepenuhnya kepada Harpin selaku calon pembeli bertindak untuk melakukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman untuk mendapatkan pelayanan agar permohonan Harpin diterima oleh kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

Dalam hal ini Harpin selaku calon pembeli yang diberi kuasa oleh Puti Yusnidar memasukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali ke kantor

⁴⁹ <https://www.temukanpengertian.com/2015/2009/pengertian-surat-kuasa.html>. Akses tgl 15 Juni 2022. Jam 13.14.

ATR/BPN Padang Pariaman melalui loket pendaftaran tanah, dengan melampirkan kelengkapan surat-surat antara lain :

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

Berdasarkan pernyataan Harpin selaku calon pembeli yang memasukan berkas permohonan pendaftaran tanah kepada loket pendaftaran tanah kantor ATR/BPN Padang Pariaman, seterusnya petugas pendaftaran memproses berkas Harpin, hasil dari proses tersebut berkas yang diajukan Harpin mengalami adanya ketidak lengkapan yaitu Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah serta fotocopy KTP anggota kaum. Maka dalam hal ini petugas pendaftaran tanah kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman mengembalikan dan memerintahkan kepada Harpin untuk melengkapi kembali kekurangan tersebut. Dalam masa melengkapi kembali inilah yang menimbulkan berbagai kendala, ada kendala sulitnya mendapatkan keterangan atau petunjuk tentang tanah dan para pihak yang berhak, serta kendala waktu yang terpakai cukup lama untuk melengkapi berkas pendaftaran tersebut.

Untuk melengkapi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah cukup memakan waktu yang lama disebabkan karena Harpin selaku calon pembeli tidak serta merta mengetahui serta memahami secara detail keadaan tanah si penjual. Maka hal ini merupakan hal yang rumit untuk bisa dilengkapi dengan cepat. Maka Harpin selaku calon pembeli yang diberi kuasa harus mengumpulkan data-data secara akurat sehingga memakan waktu cukup lama. Berdasarkan pernyataan Harpin setelah melengkapi semua berkas tersebut dan mengajukan kembali kepada petugas pendaftaran tanah kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman untuk mendapatkan keabsahan, maka pada proses selanjutnya petugas loket pendaftaran tanah melanjutkan proses kembali berkas yang diajukan Harpin.⁵⁰

Berdasarkan wawancara penulis pada hari Senin 30 Mei 2022 jam 16.00 wib dengan Harpin selaku calon pembeli yang menyatakan bahwa setelah semua macam-macam surat yang diperintahkan oleh kantor ATR/BPN Padang Pariaman setelah dilengkapi dan disetujui untuk diproses serta mendapatkan keabsahan sesuai dengan ketentuan peraturan undang-undangan yang berlaku maka pada tanggal 26 Agustus 2019 terbitlah sertipikat Hak Milik Atas nama Puti Yusnidar, Fairus dan Syahmuni (orang yang berhak), dengan nomor sertipikat: Hak Milik Nomor 360.

Maka untuk proses selanjutnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Harpin selaku pembeli bersama dengan Puti Yusnidar,CS menghadap notaris untuk membuat akta jual

⁵⁰ Wawancara, Harpin, Pemohon Sertipikat di Kantor ATR/BPN Padang Pariaman, Senin 30 Mei 2022 jam 16.00 Wib.

beli untuk proses balik nama selanjutnya dikantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dalam hal jual beli tanah.

Berdasarkan wawancara penulis Jum'at 10 Juni 2022. Jam 12.00 WIB dengan Evi (responden yang ke 2) selaku calon pembeli bertindak sebagai pemohon pendaftaran tanah yang membeli tanah pusaka Jusmaini yang belum bersetipikat yang didaftarkan dikantor ATR/BPN Padang Pariaman semenjak tahun 2019. Berdasarkan pernyataan Evi bahwa berkas-berkas pendaftaran tanah yang diajukan oleh Evi pada tahun 2020 dikembalikan lagi oleh petugas pendaftaran tanah kepada Evi dengan alasan ada beberapa surat yang belum lengkap dan data yang tidak akurat dan belum bisa disahkan seperti surat keterangan batas sepadan serta ranji sipemegang hak yang tidak lengkap. Berdasarkan pernyataan Evi untuk melengkapi keterangan ranji ini merupakan hal yang rumit disebabkan silsilah sipenjual serta keadaan batas sepadan tanah sipenjual tersebut tidak bisa Evi mengetahui secara rinci. Hal ini jelas membutuhkan waktu yang sangat panjang sekali untuk bisa melengkapi berkas yang ditolak oleh petugas pendaftaran tanah kantor ATR/BPN Padang Pariaman. Berdasarkan hasil wawancara Evi dengan penulis diruang tunggu kantor ATR/BPN Padang Pariaman menyatakan bahwa semua berkas pendaftaran tanah tersebut baru bisa dilengkapi bulan Januari 2022 dan sampai saat ini masih dalam proses untuk mendapatkan keabsahan.⁵¹

⁵¹ Wawancara dengan Evi, Pemohon Pada Kantor ATR/BPN. Jum'at 10 Juni 2022. Jam 12.00 WIB

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Opia Rendra, SH selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak menyatakan bahwa di Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman, ada beberapa ketentuan yang harus dipatuhi sebagai bahan Prosedur Pendaftaran Tanah yang diajukan oleh pemohon (pemegang hak atau pun calon pembeli) guna untuk mendapatkan sertipikat :⁵²

Berdasarkan hasil wawancara penulis pada hari Jum'at tanggal 10 Juni 2022, Jam 10.30 wib dengan Bapak Opia Rendra,SH menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan untuk didaftarkan oleh masyarakat banyak tanah yang berasal dari tanah ulayat atau tanah adat. Maka sipemohon yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Kantor ATR/BPN Padang Pariaman harus memenuhi persyaratan-persyaratan administrasi sesuai dengan perintah Surat Edaran Nomor : 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 tentang Alas Hak Untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Sumatera Barat, sebagai berikut :⁵³

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

⁵² Wawancara dengan Opia Rendra,SH Kasubsi Pendaftaran Hak Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman Pada Jum'at tanggal 10 Juni 2022, Jam 10.30 Wib.

⁵³ Wawancara dengan Opia Rendra,SH Kasubsi Pendaftaran Hak Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman, Jum'at 10 Juni 2022 Jam 10,35 wib.

Jika semua persyaratan-persyaratan tersebut diatas bila sudah dilengkapi oleh pemohon yang akan melakukan pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN kabupaten Padang Pariaman maka berkas permohonan tersebut bisa diajukan oleh pemohon kepada petugas loket pendaftaran tanah dikantor ATR/BPN untuk diproses agar mendapatkan keabsahan.⁵⁴

5. Analisis Keabsahan Pendaftaran Tanah Oleh Calon Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat Pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

Berdasarkan hasil pengamatan penulis dikantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman tiga tahun terakhir sesuai dengan tabel dibawah ini :

Jumlah Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pada Kantor ATR/BPN Padang Pariaman Jumlah Per Tahun :

Tabel 1

No	Tahun	Jumlah
1.	Tahun 2019	1605
2.	Tahun 2020	607
3.	Tahun 2021	1601

Sumber: Kantor ATR/BPN Tahun 2002

Berdasarkan dari jumlah pemohon yang melakukan pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN Padang Pariaman tiga tahun terakhir melalui pengamatan penulis berdasarkan wawancara dengan Bapak Opia Rendra,SH menyatakan bahwa setiap tahun itu ada terdapat calon pembeli yang mengajukan pengurusan sertipikat tapi tidak banyak (tidak dituliskan klasifikasi angkanya), karena

⁵⁴ *Ibid.*

sehubungan dari kelengkapan persyaratan-persyaratan permohonan pendaftaran tanah tersebut dengan adanya memakai surat kuasa, maka berdasarkan adanya surat kuasa inilah peluang masuknya calon pembeli menjadi kuasa dari sipenjual untuk melakukan proses pendaftaran tanah dikantor ATR/BPN Padang Pariaman terhadap tanah yang akan dibelinya.⁵⁵

Sebagaimana yang dinyatakan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurna dari Peraturan Pemerintah Nomor 1961 tetap dipertahankan. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan secara lengkap tentang tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.⁵⁶

Berdasarkan hasil pengamatan penulis dengan dua orang responden yang melakukan pendaftaran tanah pada tahun 2019 atas nama calon pembeli yaitu yang pertama Harpin yang membeli tanah pusako Puti Yusnidar, sedangkan yang kedua Evi yang membeli tanah pusako Jusmani yang mengajukan pendaftaran tahun 2019 yang sampai sekarang tahun 2022 masih dalam proses, yang keduanya terdapat didalam wilayah hukum kantor ATR/BPN Padang Pariaman. Dimana kedua calon pembeli ini yaitu Arpin dan Evi tujuannya melakukan pendaftaran tanah kekantor ATR/BPN Padang Pariaman adalah untuk mendapatkan sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum terhadap tanah yang sudah dibelinya.⁵⁷

⁵⁵ Wawancara dengan Opia Rendra,SH Kasubsi Pendaftaran Hak Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman, Jum'at 10 Juni 2022 Jam 11,00 wib.

⁵⁶ Aartje Tehupeiory, *Op Cit*, Hlm.9

⁵⁷ Wawancara, Harpin, Pemohon Sertipikat di Kantor ATR/BPN Padang Pariaman, Senin 30 Mei 2022 jam 15.00 Wib.

Berdasarkan hasil pengamatan penulis melalui wawancara pada hari Senin tanggal 20 Juni 2022 jam 11,00 wib dengan Bapak Opia Rendra,SH menyatakan: Bila ketentuan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Surat Edaran Nomor : 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 tentang Alas Hak Untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Sumatera Barat, yang menjelaskan bahwa pembuktian penguasaan/pemilikan tanah milik adat harus melampirkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Milik Kaum dimana subjek haknya adalah anggota kaum sesuai dengan ranji kaum yang telah di tandatangani oleh Mamak Kepala Kaum, Mamak Kepala Waris, Kerapatan Adat Nagari (KAN) dan Lurah dimana lokasi tanah berada. Bila kedua ketentuan peraturan ini sudah dipatuhi dan persyaratan sudah dilengkapi maka kepala kantor ATR/BPN Padang Pariaman barulah bisa menyetujui dan mengesahkan untuk diterbitkan buku tanah atau sertipikat pemohon.⁵⁸

⁵⁸ Wawancara dengan Opia Rendra,SH Kasubsi Pendaftaran Hak Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman, Senin 20 Juni 2022 Jam 11,00 wib.

B. Kendala-Kendala Pendaftaran Tanah Serta Solusinya Terhadap Tanah Diajukan Oleh Calon Pembeli Yang Belum Bersertipikat Pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

1. Kendala Pendaftaran Tanah Serta Solusinya Terhadap Tanah Diajukan Oleh Calon Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat Pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

Berdasarkan hasil wawancara penulis pada hari Senin tanggal 30 Mei 2022 jam 16.10 wib dengan Harpin, yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang diajukan oleh Harpin selaku calon pembeli kekantor ATR/BPN Padang Pariaman terdapat kendala-kendala yang dihadapi oleh calon pembeli selaku pemohon untuk mendapatkan keabsahan dalam proses pendaftaran tanah kekantor ATR/BPN Padang Pariaman. Adapun kendala-kendala yang dihadapi dalam proses permohonan pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman berupa kendala dalam faktor internal dan faktor eksternal.⁵⁹

1. Faktor Internal.

- a. Berdasarkan pelayanan yang terbuka tapi kurang selektifnya petugas pada loket Pendaftaran Tanah dikantor ATR/BPN Padang Pariaman yang mengakibatkan dengan mudahnya calon pembeli mengajukan permohonan pendaftaran tanah dengan berdasarkan adanya surat kuasa yang menimbulkan masuknya peluang calon pembeli menjadi

⁵⁹ Wawancara, Harpin, Pemohon Sertipikat di Kantor ATR/BPN Padang Pariaman, Senin 30 Mei 2022 jam 16.10 Wib.

orang yang diberi kuasa, dimana calon pembeli itu sebahagian belum memahami secara detail bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang sebenarnya sesuai dengan ketentuan hukum, tentang syarat-syarat kelengkapan berkas yang harus dilengkapi sehingga mengakibatkan timbulnya kendala-kendala dalam proses permohonan pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN Padang Pariaman.

- b. Belum meratanya sosialisasi tentang pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh kantor ATR/BPN ke wilayah hukum kantor ATR/BPN Padang Pariaman. Hal ini mengakibatkan timbulnya kendala-kendala bagi si pemohon/pendaftaran tanah karena ketidakpahamannya bagaimana prosedur yang seharusnya untuk dilaksanakan terhadap pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN Padang Pariaman.

2. Faktor Eksternal.

- a. Rendahnya partisipasi dan kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah, karena sebahagian besar masyarakat beranggapan karena biaya pendaftaran tanah ke kantor ATR/BPN Padang Pariaman yang tinggi dan memakan waktu yang panjang pada prosedurnya serta prosedur yang cukup rumit. Sehingga masyarakat enggan melakukan pendaftaran tanahnya.
- b. Minimnya pemahaman masyarakat tentang tujuan pendaftaran tanah sebagaimana amanat dari UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta kurangnya pemahaman bahwa

sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

2. Analisis Kendala Pendaftaran Tanah Serta Solusinya Terhadap Tanah Diajukan Oleh Calon Pembeli Tanah Yang Belum Bersertipikat Pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman.

Berdasarkan pengamatan penulis munculnya kendala-kendala pada proses pendaftaran tanah yang diajukan oleh calon pembeli tersebut yang mengakibatkan tertundanya prosedur pendaftaran tanah dengan memakan waktu yang lebih lama untuk melengkapi kembali persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan, demi untuk keakuratan persyaratan data yuridis, agar mendapatkan suatu keabsahan. Maka dalam hal ini kementerian ATR/BPN Padang Pariaman memberikan solusi antara lain :

- a. Kantor ATR/BPN Padang Pariaman harus rutin mengadakan sosialisasi kemasyarakatan serta fair dalam memberikan pelayanan kepada semua pemohon pendaftaran tanah.
- b. Kepada calon pembeli diperingatkan agar membeli tanah yang belum bersertipikat harus kepada yang benar-benar orang yang berhak atas tanah tersebut, agar memudahkan dalam pengumpulan data-data atau informasi kepemilikan atas tanah tersebut jika dibutuhkan sebagai bahan kelengkapan.

Berdasarkan uraian diatas, kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah oleh calon pembeli di Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman terdiri dari faktor internal dan faktor eksternal

dimana kedua faktor tersebut berpotensi sebagai penghambat kelancaran proses pendaftaran tanah oleh calon pembeli di Kantor ATR/BPN Padang Pariaman.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap Keabsahan Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Calon Pembeli Pada Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kantor ATR/BPN-Kabupaten Padang Pariaman dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa pelayanan prosedur pendaftaran tanah pertama kali dikantor ATR/BPN Padang Pariaman sesuai dengan maksud ketentuan yang sudah diatur oleh UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang –Undang Pokok Agraria sebagaimana yang diatur dalam pasal 19 tentang pendaftaran tanah beserta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang sekarang sudah diatur lebih lengkap didalam PP Nomor 18 Tahun 2021. Serta Surat Edaran Nomor : 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 tentang Alas Hak Untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Sumatera Barat,. Bila ketentuan peraturan ini sudah dipatuhi dan persyaratan sudah dilengkapi maka kepala kantor ATR/BPN Padang Pariaman barulah bisa menyetujui dan mengesahkan untuk diterbitkan buku tanah atau sertipikat pemohon.
2. Apabila terdapatnya ketidak lengkapan berkas permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh sipemohon, maka petugas pendaftaran tanah kantor ATR/BPN Padang Pariaman dengan tegas memerintahkan kepada sipemohon sertipikat untuk melengkapi kembali berkasnya permohonannya.

B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan terkait permasalahan yang terjadi ini antara lain:

1. Kementerian ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman harus banyak melakukan penyuluhan/sosialisasi tentang pendaftaran tanah untuk meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan agar status tanah yang dikuasai oleh sipemegang memiliki kekuatan hukum.
2. Perlunya penyederhanaan dalam prosedur pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN supaya agar masyarakat lebih mudah memahami tentang prosedur pendaftaran tanah. Masyarakat diharapkan agar turut aktif dalam kesadaran pelaksanaan pendaftaran tanah. Serta lebih disarankan kepada masyarakat jangan sampai memberi kuasa kepada calon pembeli untuk melakukan pengurusan sertipikat karena hal ini bisa menimbulkan peluang timbulnya mafia tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung: 2009
-----, *Pendaftaran Tanah Atas Konfesi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung : 1988.

Badan Pertanahan Nasional. *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Biro Hukum dan Humas BPN, Jakarta: 2005.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksananya* Djambatan, Jakarta : 2005.

Conny R Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif Jenis Karakter dan Keunggulannya*, Grafindo, Jakarta : 2010.

Farida Fitriyah, *Hukum Pengadaan Tanah Taransimigrasi*, Setara Press, Malang: 2016

H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta. 2016

I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, STPN Pres, Jakarta. 2014.

Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA* , Gajah Mada University Press, Jakarta : 1987.

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

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

Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rosyda Karya. Bandung 1991

Maria SW Sumarjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta: 2008

-----, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* Kompas, Jakarta : 2005.

Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung 2010.

Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, Raja Grafindo Persada, Depok: 2017

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI

Press), Jakarta: 2006.

Soejono. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta: 2003

Suhadi Rofi Wahanisa, *Buku Ajar Praktek Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang Press, Semarang

Suhatriil, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yayasan Udaya Bina Sejahtera, 1982, Jakarta 1994.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Bandung: 2010.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif: Cetakan Pertama*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2012.

B. Peraturan Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

C. Jurnal

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

I Made Andika Putra, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat*, Jurnal Analogi Hukum, Vol, 1 Nomor 3, 2019.

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

Nurhayati, *Peralihan Hak Dalam Hak Jual Beli Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Lex Junalica Vol 13, Desember 2016.

D. Internet

<https://www.temukanpengertian.com/2015/09/pengertian-surat-kuasa.html>. diakses tanggal 15 Juni 2022. Jam 13.14 WIB.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT

FAKULTAS HUKUM

Kampus : Jalan By Pass Aur Kuning Bukittinggi Telp./Fax/(0752)21376

STATUS TERAKREDITASI, PERINGKAT "B" Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN-PT)
Nomor. : 2902/SK/BAN-PT/AK-PPJ/S/2020 , tanggal. 05 Mei 2020

SURAT KEPUTUSAN

NOMOR: 026/KEP/II.3.AU/F/2021

Tentang

PENUNJUKKAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR PENULISAN HUKUM (LEGAL MEMORANDUM, STUDI KASUS, DAN SKRIPSI) SEMESTER GANJIL T.A.2021/2022

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, setelah;

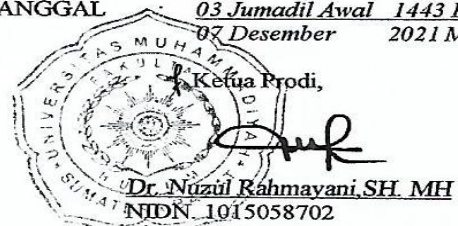
- Membaca : Permohonan pengusulan penulisan Hukum Mahasiswa atas nama : **YORI AL FAJAR**
NPM. 18.10.002.74201.218
- Menimbang : a. Bahwa Mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum UM-Sumbar diharuskan untuk melakukan tugas akhir berupa penulisan hukum (Legal Memorandum, Studi Kasus, dan skripsi);
b. Bahwa mahasiswa yang tersebut diatas telah memenuhi syarat untuk melaksanakan penulisan Hukum sesuai dengan bidang yang diinginkan;
c. Bahwa untuk terarahnya penulisan hukum dimaksud, dirasa perlu untuk menunjuk dosen pembimbing dengan surat Keputusan Dekan;
- Mengingat : 1. Undang-undang No.12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi
2. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi.
3. Peraturan Presiden No. 8 Tahun 2012 tentang kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia (KKNI).
4. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.44 Tahun 2015 tentang standar Nasional Pendidikan Tinggi.
5. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.32 Tahun 2016 tentang Akreditasi Program Studi dan Perguruan Tinggi
6. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.62 Tahun 2016 tentang sistem Penjamin Mutu Pendidikan Tinggi.
7. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.100 Tahun 2016 tentang pendirian perubahan, pembubaran perguruan tinggi negeri, dan pendirian, perubahan, pencabutan izin perguruan tinggi swasta.
8. Peraturan Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 01/PRN/1.0/B/2012 tentang Majelis Pendidikan Tinggi.
9. Pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02/PED/1.0/B/2012 tanggal 16 April 2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.
10. Ketentuan Majelis Pendidikan Tinggi Pimpinan Pusat Muhammadiyah No 178/KET/1.3/D/2012 tentang penjabaran pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02.PED/1.0/B/2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.
11. Statuta Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Tahun 2020
12. SK Dekan No. 0059/KEP/IL3.AU/D/2015 tanggal 13 Februari 2015 tentang Kurikulum Fakultas Hukum UM-Sumbar.

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN

- Pertama : Menunjuk Saudara **DR. BENNI RUSLI,SH.MH** dan **MAHLIL ADRIAMAN,SH.MH** sebagai Dosen Pembimbing I Dan II dalam Penulisan Hukum Mahasiswa :
Nama/NPM : **YORI AL FAJAR /18.10.002.74201.218**
Judul Skripsi : **PROSES PENDAFTARAN TANAH OLEH PEMBELI PADA JUAL BELI TANAH HARTA PUSAKA TINGGI YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI ATR/BPN KABUPATEN PADANG PARIAMAN**
- Kedua : Segala biaya yang ditimbulkan akibat daripelaksanaan bimbingan penulisan hukum ini dibebankan kepada anggaran Fakultas Hukum UM-Sumbar
- Ketiga : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan akan ditinjau kembali, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam penetapan ini.

DITETAPKAN DI Bukittinggi
PADA TANGGAL 03 Jumadil Awal 1443 H
07 Desember 2021 M



- Revisi:
1. Dekan Fakultas Hukum sebagai laporan
 2. Bendahara Pembantu Fakultas Hukum
 3. Mahasiswa/I Yang bersangkutan
 4. Pertinggal



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT

FAKULTAS HUKUM

Kampus : Jalan By Pass Aur Kuning Bukittinggi Telp./Fax/(0752)21376

STATUS TERAKREDITASI, PERINGKAT "B" Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN-PT)

Nomor. : 2902/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/S/VI/2020 , tanggal. 05 Mei 2020

Nomor: *062* /II.3.AU/A/2022

Lamp :

Hal : Mohon Izin Penelitian

Bukittinggi, *21 Syawal 1443 H*

22 Mei 2022 M

Kepada Yth :

Kepala ATR/BPN Kabupaten Padang
Pariaman

Di

Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa Mahasiswa kami yang tersebut di bawah ini :

Nama : **Yori Al Fajar**
NIM : 181000274201218
Program Studi : Ilmu Hukum
Melaksanakan Kegiatan : Penelitian Lapangan
Waktu : 25 Mei 2022 s/d 25 juli 2022
Dalam Rangka : Untuk Pengumpulan Data Dalam Rangka Penyusunan Tugas Akhir
Tempat/Lokasi : Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman
Judul Skripsi : Keabsahan Pendaftaran Tanah Yang Diajukan Oleh Calon Pembeli Pada Jual Beli Tanah Yang Belum Bersetipikat Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman
Pebimbing I : Dr. Benni Rusli, SH. MH.
Pebimbing II : Mahlil Adriaman, SH. MH.
Nomor HP : 088279332547

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka kami mohon bantuan Bapak/Ibu untuk dapat memberikan izin Penelitian yang bersangkutan untuk melaksanakan kegiatan yang dimaksud sebagaimana mestinya.

Demikian disampaikan kepada Bapak/Ibuk, atas bantuan dan kerjasamanya terlebih dahulu diucapkan terima kasih.



Wassalam
Ketua Prodi

Mahlil Adriaman, SH., MH

NIDN. 1021018404

Tembusan Yth :

1. Dekan Fakultas Hukum UM-Sumbar di Bukittinggi
2. Pertinggal



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PADANG PARIAMAN
PROVINSI SUMATERA BARAT**

Korong Padang Baru Nagari Parit Malintang Kecamatan Enam Lingsung 25583

e-mail : kantah_kabpariaman@yahoo.com website : kab-padangpariaman.atrbpn.go.id Telp. (0751) 7005977

SURAT KETERANGAN

Nomor : 729 /Ket.UP.02.13.05.100/VI/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman, dengan ini menerangkan :

Nama : YORI AL FAJAR
NIM : 181000274201218
Program Studi : Ilmu Hukum

Berdasarkan surat Permohonan Izin Penelitian dari Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Fakultas Hukum Nomor : 0462/II.3.AU/A/2022 tanggal 22 Mei 2022, telah selesai melaksanakan Penelitian untuk menyusun Skripsi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman pada tanggal 10 Juni 2022 dengan judul "Keabsahan Pendaftaran Tanah yang diajukan oleh Calon Pembeli pada Jual Beli Tanah yang belum Bersertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman"

Demikian Surat Keterangan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Parit Malintang, 25 Juni 2022

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN PADANG PARIAMAN
Plt. Kepala Sub Bagian Tata Usaha



FUADIL HULUM Kh, S.E., M.M.
NIP. 19860516 200903 1 001



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT
FAKULTAS HUKUM

Kampus : Jl. By-Pass Aur Kuning - Bukit Tinggi, Telp./Fax. (0752) 21374

STATUS TERAKREDITASI PERINGKAT I (B) Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN-PT)
 Nomor 15902/SK/BA-PT/AR-PP/ST/2020 tanggal 05 Mei 2020

**KARTU KENDALI/
 BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

NAMA
 NIM

Yori Al Fajar
 18.2.18

KOSENTRASI
 DOSEN PEMBIMBING

Hukum Pidana Hukum Perdata Hukum Tata Negara
 1 Dr. Berni Rusli SH MFI.
 2 Mohil Adriaman SH M.H.

Sebagai Pembimbing I
 Sebagai Pembimbing II

JUDUL SKRIPSI

Mulai Bimbingan

s/d

NO	Hari/Tanggal	Jam Bimbingan	Materi Bimbingan	Saran	Paraf Pmbb	Ket
1	Rabu 22/12/21	10.00	pendahuluan proposal	Perbaikan proposal	[Signature]	
2	Rabu 29/12/21	11.00	Proposal	laku belanj	[Signature]	
3	Rabu 05/01/22	10.30	prop. sol	ACC paragraf II	[Signature]	
4	Rabu 05/01/22	13.00	Proposal	Perbaikan	[Signature]	
5	Rabu 06/01/22	08.00	Proposal	Setuju Seminar	[Signature]	
6	Rabu 06/01/22	08.30	Proposal	Setuju Peneliti	[Signature]	
7	Rabu 06/01/22	11.00	Proposal	Setuju Penelitian	[Signature]	
8	02/07/2022	10.00	Draft skripsi	perbaiki	[Signature]	
9	17/07/2022	09.00	Draft skripsi	perbaiki	[Signature]	
10	23/07/2022	11.00	Draft skripsi	ACC langk. paragraf II	[Signature]	
11	23/07/2022	13.00	Draft Skripsi	Perbaikan	[Signature]	
12	24/07/2022	13.00	Draft skripsi	Perbaikan	[Signature]	
13	25/07/2022	09.00	Draft Skripsi	Perbaikan	[Signature]	
14	26/07/2022	08.00	Draft Skripsi	Perbaikan	[Signature]	
15	27/07/2022	10.00	Draft Skripsi	Setuju kompre	[Signature]	
16	24/08/2022	08.30	Skripsi	Setuju di Mtd diprint	[Signature]	
17	24/08/2022	10.00	Skripsi	Setuju di Jلد/ Paragraf	[Signature]	
18						
19						
20						

Catatan: Bimbingan minimal sebanyak 5 kali untuk masing-masing Dosen Pembimbing

Bukittinggi, 24-08-2022



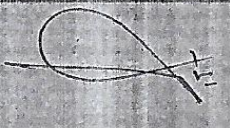


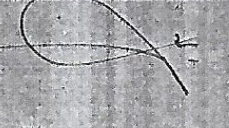




Mahasiswa Yori Al Fajar

FAKULTAS HUKUM

Kampus 1 Jl. By Pass Aur Kuning - Bukittinggi, Telp./Fax. (0752) 21375

STATUS AKREDITASI PERINGKAT "B" Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN-PT)
Nomor: 2202/SK/BAN-PT/AR/PP/05/2020, tanggal 05 Mei 2020

JADWAL KEHADIRAN SEMINAR PROPOSAL DAN UJIAN SKRIPSI

NO	Hari/ Tanggal	Nama Peserta/ NIM	Judul Skripsi	Paraf Ketua Penyelenggara
1	Rabu 22/12 22 Labo. Sempro.	Zulfikar /17.167	Peranan kerapatan adat nagari dalam Pengawasan Sengketa tanah di nagari Canduang kota Laweh. Kecamatan Canduang	
2	Rabu 22/12	Reardo yoga Suryandus 17.210	Penerapan Restorasi Justice ttd candak yang melalades tndak Pidana. Pengawasan dwitkys. Hukum Polres Bukittinggi	
3	Rabu 22/12 22	Yoga Pambzaki 171000	Pengawasan tndak pidana Perzinahan secara adat Jorong ladang laweh kab. agam.	
4	Rabu 22/12 22.	N.K.P.Ty maclana. 17.164	Peranan lembaga Permayarakat. Felas. U.A. Bukittinggi Dalam Rimbun Negeri. Kecamatan Marbaha.	
5	Rabu 22/12 22.	Abbar maclana Mangungny 15/150	Proses penyelesaian sengketa agraria sppil nagari Pengadalan tndak Wahai Padang yang diurus dulu Undey No 5 tahun 2014 tndak agraria sippil nagari.	
6	Rabu 22/12 22.	Uwojandi 15/054.	Pengelolaan objek pohon serbo dilecumuter sejak palia gub Peraturan Kabupaten pasaman barat ditinjau Parub No. 31 tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Perencanaan Daerah	
7	Rabu 22/12 22.	IRMASYAH.	Problematika. Jmwa jabatan Prongku nagari Berchwata. Perencanaan Kebudayaan. nomor 62 tahun 2012. tentang Perencanaan dan nomer 02 tahun 2015 Perencanaan Studi Esowiduri (bagas)	
8	Rabu 22/12 22.	GUNUTY STI el Rahmi 15.174.	Tinjauan yund ttd Pengelolaan trapur dwa nagari syon. Kecamatan Syon. negeri ladang Dima Pulu kot.	
9	Selasa 00/03/22 kompu.	Rechi Dewadani 17.142.	Pengelolaan Sengketa Perakfitan tanah Sotanahs lengkap mikau. Xlrmidur (Studi Perakfitan pertanahan kab. pesisir tahun datur)	
10	Selasa 00/03/22	Zulfikar /17/67	Peranan kerapatan adat nagari dalam Pengawasan Sengketa tanah di nagari Canduang kota Laweh. Kecamatan Canduang	

Bukittinggi, 25. agustus 2022

Mahasiswa Yoni Al Fajar