

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v3i1>

Diterima: 28/09/2020, Diperbaiki: 20/10/2020, Diterbitkan: 04/11/2020

PENDAFTARAN TANAH DENGAN ALAS HAK JUAL BELI DI BAWAH TANGAN PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota)

Donald Andrean

Kantor Pertanahan, Kabupaten Lima Puluh Kota, Kota Payakumbuh, Indonesia

Email: donalda20@gmail.com*Corresponding Author: Donald*

ABSTRACT

In civil law, land is included in registered objects. Therefore ownership of land rights must be registered, for legal certainty. Land registration is regulated in PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. However, there are still many lands that have not been registered, to overcome this the government has issued a comprehensive systematic land registration program (PTSL) based on Minister of Agrarian Regulation No. 6 of 2018. The aim of this program is to provide legal certainty and legal protection for land rights owned by the community. The Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) provides an opportunity for people who have not registered their land that is located throughout Indonesia in one village or village area. As in the Lima Puluh Kota Regency, there are still many lands that have not been registered, the people obtained them from buying and selling under their hands. The formulation of the problem in this thesis is firstly how is the land registration procedure with the basis of under-selling rights of purchase under the complete systematic land registration program (PTSL) at the fifty-city district land office ?; second, what are the obstacles in the implementation of land registration on the basis of the right to buy and sell under the complete systematic land registration program (PTSL) at the fifty-city district land office? The specification of this research is analytical descriptive, with a normative juridical approach, which is supported by an empirical juridical approach. The data used are secondary data as primary data and primary data as support, which are collected through literature studies and field studies with interview techniques. The data is then analyzed qualitatively and presented in a qualitative descriptive form. The results of the research and discussion of this thesis can be concluded that the procedure of land registration with the basis of the rights under the hand in the PTSL program in fifty cities is carried out with the stages of planning, location determination, preparation, formation and establishment of the PTSL adjudication committee and task force, counseling, physical data collection and collecting juridical data, researching juridical data for proving rights, announcing physical and juridical data and ratifying it, affirming conversion, recognizing

rights and granting rights, accounting for rights, issuing certificates of land rights, documenting and submitting the results of activities and reporting.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia tidak mungkin lepas dari tanah. Tiap membicarakan eksistensi manusia sebenarnya secara tidak langsung juga berbicara tentang tanah. Tanah adalah suatu tempat dari mana manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan kehidupannya. Tanah merupakan benda yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan merupakan salah satu kebutuhan primer bagi pemenuhan kebutuhan manusia sekaligus tempat bermukim dan bersosialisasi dengan manusia lainnya untuk melakukan kegiatan usaha.

Tanah adalah benda yang sangat prinsipal dalam kaitannya dengan kehidupan makhluk hidup. Sementara tanah tidak bertambah, kebutuhan semakin banyak sesuai dengan perkembangan manusia oleh karena banyak yang membutuhkan sehingga harga tanah sangat cepat pertumbuhannya mengakibatkan Fluktuasi harga tanah sangat cepat berubah dan perubahan harga ini cenderung meningkat dan tidak pernah turun. Melihat hal seperti ini orang akan mati-matian mempertahankan tanahnya apabila hak kepemilikannya diganggu oleh orang lain. Sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa hak atas tanah adalah hak mutlak, artinya tidak dapat diganggu gugat, padahal hak atas tanah, sesuai ketentuan, mengandung fungsi sosial, artinya tanah bisa dimanfaatkan oleh siapa pun asalkan prosedur hukum yang ditempuh, terlebih apabila calon pengguna tanah adalah negara dan digunakan untuk kepentingan umum. Maka demi kepentingan umum, Negara berhak untuk melakukan pemaksaan kepada seseorang atau lembaga hukum untuk melepaskan hak atas tanahnya. Namun Negara tidak boleh meninggalkan prinsip kepemilikan individu.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia, sebagai negara agraris, tanah merupakan faktor penting bagi bangsa Indonesia baik sebagai daya produksi maupun sebagai pemukiman. Pengelolaan tanah dalam arti pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah perlu ditata dan diatur sedemikian rupa sehingga tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat seperti yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional, Hal tersebut sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat. Sedangkan pemanfaatan dari bumi, air, ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung di dalamnya ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Dalam Pasal 6 UUPA berbunyi “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Tetapi kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok, kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Mengingat begitu pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan manusia, maka perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sporadis dan sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah.

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, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta, tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Salah satu program Pemerintah sebagai penunjang pendaftaran tanah di Indonesia yang sesuai dengan tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang mengatur pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengatur percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/ kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah secara lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakasa Pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri

Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kegiatan ini meliputi adjudikasi sistematis, survei kadaster, penyediaan fasilitas dan peralatan Kantor Pertanahan dan penyebaran informasi tentang manfaat pendaftaran tanah melalui penyuluhan.

Dalam pelaksanaannya, salah satu alas hak yang menjadi dasar untuk pendaftaran tanah di dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah alas hak dari jual beli, jual beli bisa dilakukan secara tertulis dan tidak tertulis. Jual beli secara tertulis yaitu berupa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat perjanjian secara tertulis. Jual beli secara tidak tertulis yaitu jual beli yang hanya disepakati dengan perkataan setuju antara pihak pembeli dan pihak penjual tanpa adanya bukti secara tertulis.

Perjanjian jual beli di bawah tangan sering dilaksanakan oleh masyarakat Kabupaten Lima Puluh Kota karena bagi sebagian besar masyarakat Kabupaten Lima Puluh Kota menganggap bahwa jual beli tanah tersebut cukup dengan suatu kesepakatan/ perjanjian antara kedua belah pihak saja dengan saksi-saksi dari Panghulu Kaum/Ninik Mamak Kaum (Adat setempat).

Merujuk pada latar belakang masalah di atas, maka terdapat beberapa masalah yang akan dibahas dan dianalisa untuk ditemukan jawaban dalam penelitian ilmiah ini, yaitu :

1. Bagaimana Prosedur Pendaftaran Tanah dengan Alas Hak Jual Beli di Bawah Tangan pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota ?
2. Apa saja kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dengan Alas Hak Jual Beli di Bawah Tangan pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota ?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif. Penelitian Hukum Normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang dikenal dengan nama bahan sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum. Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif atau pendekatan Perundang-Undangan. Dengan tujuan untuk mengadakan pendekatan terhadap permasalahan dengan cara melihat dari segi Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku mengenai Pendaftaran Tanah dengan Alas Hak Jual Beli di Bawah Tangan pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan tujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pendaftaran Tanah Dengan Alas Hak Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Limapuluh Kota.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengakui dengan jelas kedudukan hak milik adat, baik bersifat perorangan atau kelompok. Untuk membuktikan hak milik adat masih diakui, pada waktu pendaftaran hak atas tanah secara sistematis, sebagai bukti hak atas tanah adat yaitu :

- 1) Surat tanda bukti hak milik dan Grant Sultan yang dikeluarkan berdasarkan peraturan Swapraja dan hak atas tanah yang lainnya yang diakui selama tidak bertentangan dengan UUPA.
- 2) Akta pemindahan hak dibuat berdasarkan hukum adat yang dibubuhi kesaksian oleh kepala desa.

Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan tentang tata cara pembuktian hak-hak lama untuk keperluan pendaftaran yang berasal dari konversi dengan :

- 1) Bukti-bukti tertulis.
- 2) Keterangan saksi dan/atas pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi, dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya prakarsa datang dari pemerintah. Contoh pendaftaran tanah secara sistematis adalah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1995 tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sudah dimulai sejak 2017 sejalan dengan program unggulan Pemerintah yaitu untuk pemberdayaan ekonomi rakyat melalui percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh Indonesia. Program ini dimaksudkan untuk mendorong adanya jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam pemilikan tanah secara adil dan merata. Di samping itu, program ini juga dimaksudkan untuk memberikan mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan baik bagi negara maupun bagi rakyat.

Untuk mendukung percepatan pendaftaran tanah, ruang lingkup program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diperluas dan dipertegas objeknya yaitu desa per desa atau kelurahan per kelurahan meliputi semua bidang tanah untuk mencapai tujuan program ini. Pasal 2 Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 menyatakan:

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

- (2) Peraturan menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan azas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi Negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah semua bidang tanah, maka program ini berlaku untuk semua status tanah pada daerah masing-masing. Serta dengan semua jenis alas hak yang dimiliki oleh masyarakat, termasuk alas hak jual beli di bawah tangan. Dengan mendaftarkan tanahnya berarti yang bersangkutan telah mendapat jaminan kepastian dan perlindungan hukum dari Negara.

Terkait Teori Perlindungan Hukum, pendaftaran tanah dengan alas hak jual beli di bawah tangan pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), masyarakat sebagai pemegang sertipikat dilindungi hak kepemilikannya atas sebidang tanah yang dimilikinya apabila terjadi sengketa/ konflik tanah tersebut. Masyarakat mendapatkan perlindungan hukum dari negara terhadap pihak-pihak lain yang mengganggu kepastian hukum atas sertipikat yang dimilikinya.

Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu Negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif dan dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada. Berdasarkan Teori Kepastian Hukum, Pendaftaran tanah dengan alas hak jual beli di bawah tangan pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), masyarakat memperoleh kepastian hukum dalam hal kepastian hukum hak atas tanah yang dimilikinya. Dengan adanya sertipikat, masyarakat mempunyai kekuatan hukum yang kuat atas tanah yang dimilikinya karena kepastian hukum atas sertipikat tersebut di jamin oleh negara.

Prosedur Pendaftaran Tanah dengan alas hak jual beli di bawah tangan pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Lima Puluh Kota dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

- (1) Perencanaan,
- (2) Penetapan Lokasi,
- (3) Persiapan,
- (4) Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas,
- (5) Penyuluhan,
- (6) Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis,
- (7) Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak,
- (8) Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya,
- (9) Penegasan konversi,
- (10) Pengakuan hak dan pemberian hak,
- (11) Pembukuan hak,
- (12) Penerbitan sertipikat hak atas tanah,
- (13) Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan Pelaporan.

Prosedur Pendaftaran Tanah dengan alas hak jual beli di bawah tangan pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Lima Puluh Kota dilihat dari prosedur/ aturannya tidak ada perbedaan dengan Prosedur Pendaftaran Tanah dengan alas hak lainnya, yang membedakan hanya Alas hak (bukti kepemilikan) saja.

Masyarakat Kabupaten Lima Puluh Kota masih melakukan jual beli tanah (kebanyakan tanah adat setempat) dengan kesepakatan antara kedua belah pihak secara tertulis, tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dikarenakan masyarakat sekitar masih merupakan masyarakat majemuk yang kental dengan sistem kekeluargaan, masih memegang teguh norma dan tingkat keagamaan yang tinggi. Perjanjian jual beli di bawah tangan juga tidak mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang inkrah di hadapan pengadilan apabila salah satu pihak tidak mengakui adanya perjanjian, isi perjanjian dan tanda tangan yang terdapat dalam perjanjian tersebut.

Pemerintah telah memberikan target yang tinggi untuk pelaksanaan PTSL di Kabupaten Limapuluh Kota dan realiasinya tampaknya sangat memuaskan. Sampai posisi Bulan Desember 2019 target tersebut telah tercapai, sampai dengan diterbitkannya sertipikat (K1). Table berikut menggambarkan capaian kinerja pelaksanaan PTSL di Kabupaten Limapuluh Kota per 31 Desember 2019.

Tabel 1

Capaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Limapuluh Kota

No.	Nagari	Target	Realisasi		%
			K1	K3.1	
1.	Sungai Beringin	2175	280	1895	100
2.	Kotobaru Simalanggang	954	192	762	100
3.	Piobang	2075	159	1916	100
4.	Sarilamak	500	415	84	99,8
5.	Pilubang	46	45	-	99,8
	Jumlah	5750	1091	4657	99,9

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kabupaten Limapuluh Kota

Secara keseluruhan realisasi PTSL di Kabupaten Limapuluh memang telah mencapai 99,9% (5748 bidang dari 5750 bidang yang ditargetkan), namun yang sampai pada tahap terbit sertipikat (K1) hanya 18,9% dan sisanya 81,1% hanya sampai pada K3.1 yaitu hanya sampai peta bidang dan alas hak minimal sehingga bidang tanah tersebut data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya karena subjek dan / atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam peraturan. Artinya dengan segala kemudahan yang diberikan tanpa dipungut biaya, bahkan didatangi ke lokasi masing-masing masih saja pendaftaran tanah di Kabupaten Limapuluh Kota belum maksimal menjadi perhatian masyarakat.

Berdasarkan data tersebut, tampaknya kendala-kendala dalam pendaftaran tanah sebagaimana dikemukakan di atas belum bisa juga terurai dalam pelaksanaan PTSL. Kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah sebagai kepastian hukum terhadap tanah mereka

belum sepenuhnya terbangun. Pemerintah masih perlu memberikan terobosan dari aspek teknis pendaftaran tanah supaya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya meningkat.

Berdasarkan kondisi tersebut, maka terkait dengan syarat-syarat pendaftarannya kebijakan yang diambil oleh Pemerintah dalam pendaftaran tanah melalui PTSL tidak jauh berbeda dengan pendaftaran tanah konvensional. Bahkan melalui PTSL banyak kemudahan yang diberikan oleh Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Limapuluh Kota.

Kantor Pertanahan Kabupaten Limapuluh menerapkan beberapa kebijakan alas hak yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan antara lain :

- 1) Ranji dan persetujuan kaum untuk tanah pusako tinggi.
- 2) Surat jual beli / hibah di bawah tangan, yang di buat setelah Tahun 1997 dengan menggunakan materai 6.000 dan ditanda tangani oleh para pihak dan dikuatkan oleh saksi serta perangkat nagari setempat.
- 3) Surat jual beli / hibah yang dibuat diatas segel sebelum Tahun 1997 dan ditanda tangani oleh para pihak serta dikuatkan oleh saksi dan perangkat desa setempat.

Berdasarkan kebijakan diatas, untuk jual beli / hibah yang dibuat setelah Tahun 1997 dengan menggunakan materai 6.000 dan ditanda tangani oleh para pihak dan dikuatkan oleh saksi serta perangkat nagari setempat akan dikenakan BPHTB dan PPh yang bisa dibayarkan setelah sertipikat telah selesai ataupun terhutang sampai dengan akan dilakukan peralihan hak.

Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dengan Alas Hak Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Limapuluh Kota.

Tanah merupakan benda yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan merupakan salah satu kebutuhan primer bagi pemenuhan kebutuhan manusia sekaligus tempat bermukim dan bersosialisasi dengan manusia lainnya untuk melakukan kegiatan usaha.

Mengingat begitu pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan manusia, maka perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sporadis dan sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah.

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, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta, tetapi untuk memperoleh

kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Kelebihan/ keuntungan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bila dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadis :

1. Pemegang hak atas tanah tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk mendaftarkan (mensertipikatkan) tanahnya, tetapi pihak Panitia Ajudikasilah yang datang ke lokasi pendaftaran tanah secara sistematis untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Sebaliknya dalam pendaftaran tanah secara sporadis, pihak pemegang hak atas tanah datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk mendaftarkan (mensertipikatkan) tanahnya.
2. Bidang – bidang tanah yang didaftarkan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dalam jumlah yang banyak karena dilakukan secara massal (dalam jumlah ratusan sampai ribuan bidang tanah) sedangkan dalam pendafrtan tanah tanah secara sporadis sifatnya individual (perorangan).
3. Biaya yang dibebankan kepada pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis tidak mahal yang tidak dipengaruhi oleh letak dan luas tanahnya, sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadis lebih mahal dan dipengaruhi oleh letak dan luas tanahnya.
4. Waktu pengumuman data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah secara sistematis hanya 14 (empat belas) hari, sedangkan waktu pengumuman dalam pendaftaran tanah secara sporadis selama 60 (enam puluh) hari.

Salah satu alas hak yang menjadi dasar untuk pendaftaran tanah di dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah alas hak dari jual beli, jual beli bisa dilakukan secara tertulis dan tidak tertulis. Jual beli secara tertulis yaitu berupa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat perjanjian secara tertulis. Jual beli secara tidak tertulis yaitu jual beli yang hanya disepakati dengan perkataan setuju antara pihak pembeli dan pihak penjual tanpa adanya bukti secara tertulis.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan alas hak jual beli di bawah tangan pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Limapuluh Kota masih terdapat kendala yang dihadapi, antara lain :

1. Para pihak yang melakukan jual beli belum cukup umur. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 14 – 16 Maret

Tahun 2011, menyatakan bahwa dewasa adalah cakap bertindak di dalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau telah kawin. Pada alas hak jual beli dibawah tangan yang sering dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Lima Puluh Kota, sering terjadi Para Pihak yang melaksanakan jual beli dalam kondisi pembelinya dibawah umur. Hal tersebut terjadi karena banyak orang tua yang membelikan anaknya sebidang tanah melakukan jual beli dibawah tangan dengan langsung mengatasnamakan pembeli tersebut adalah anaknya agar nanti ketika sertipikat tersebut sudah diterbitkan (Pendaftaran tanah) maka sertipikatnya langsung atas nama si anak.

2. Batas bidang tanah yang tidak jelas antara surat jual beli dengan kondisi di lapangan saat dilakukan pengukuran. Jual beli atas sebidang tanah yang dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan, kadang tidak jelas batas-batas tanahnya sehingga antara penjual dan pembeli hanya menunjuk dan mengira-ngira saja batas tanah dan luas tanah yang menjadi objek jual beli. Berbeda dengan jual beli dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (tanah yang sudah bersertipikat), di dalam sertipikat sudah jelas batas-batas dan luas tanah yang akan dijadikan objek jual beli.
3. Nilai jual beli tidak dicantumkan dalam surat jual beli sehingga sulit dalam perhitungan BPHTB dan PPh. Masyarakat Kabupaten Lima Puluh Kota yang melaksanakan jual beli dibawah tangan sering kali tidak mencantumkan nilai jual beli dalam surat jual beli dibawah tangan dikarenakan jual beli dibawah tangan yang dilaksanakan belum dilakukan pengukuran terhadap objek jual beli, sehingga yang menjadi objek jual beli belum jelas luas tanahnya, mengakibatkan total harga jual belinya pun belum jelas.
4. Masih rendahnya minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Masyarakat Kabupaten Lima Puluh Kota masih memegang teguh prinsip adat sehingga mereka beranggapan untuk tanah-tanah kepunyaan milik bersama (Pusaka Tinggi), mereka tidak mau disertipikatkan dengan alasan sering terjadi ketika tanahnya sudah bersertipikat, ada niat-niat tidak baik dari beberapa anggota kaum yang ingin menjual tanah tersebut.
5. Para pihak berdomisili tidak dilokasi tanah objek jual beli sehingga kesulitan dalam melengkapi berkas-berkas pendukung lainnya. Pada alas hak jual beli dibawah tangan yang di daftarkan pada proram Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sering ditemui Para Pihak tidak berdomisili di lokasi tanah karena kebanyakan jual beli tersebut dengan alasan untuk menambah asset (kepunyaan) mereka. Oleh karena Para Pihak tidak berdomisili di lokasi tanah, sangat menyulitkan bagi Satgas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk melengkapi berkas-berkas pendukung dalam pendaftaran tanah tersebut.
6. Potensi konflik terjadi pada gadai tanah, konflik yang muncul yaitu:
 - a. Pemilik tanah berkeinginan mendaftarkan tanah sedangkan pemegang gadai tanah khawatir pengelolaan tanah dari gadai akan hilang karena terbitnya sertipikat atas nama pemilik tanah dan sebaliknya. Masyarakat Kabupaten Lima Puluh Kota dahulunya sering melakukan kegiatan pagang gadai terhadap sebidang tanah untuk mendapatkan pinjaman uang. Setelah sekian lama pagang gadai tersebut tidak diselesaikan, sehingga sekarang

- munculah permasalahan (konflik) atas kepemilikan sebidang tanah tersebut. Disatu sisi, pemilik tanah menganggap sebidang tanah tersebut masih miliknya, namun tidak mau melunasi (menebus) pagang gadai tersebut, disisi lain pihak pemegang gadai, merasa sebidang tanah tersebut adalah miliknya sampai pagang gadainya di lunasi. Oleh karena hal tersebut, sering masalah (konflik) kepemilikan tanah sering terjadi antara pemilik tanah dan pemegang gadai yang mengakibatkan minimnya keinginan dalam pendaftaran tanah.
- b. Pemegang gadai mendaftarkan tanah karena pemilik tanah tidak memungkinkan lagi untuk menebus gadai karena nilai ataupun kesepakatannya. Pada alas hak yang didaftarkan pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sering ditemui alas hak berupa pagang gadai. Pemegang gadai sering beranggapan bahwa perjanjian pagang gadai yang dilakukannya diwaktu lampau dapat di anggap sebagai perjanjian jual beli dibawah tangan karena pemilik tanah tidak juga melunasi (menebus) pagang gadai tersebut dengan alasan nilai ataupun kesepakatan yang tidak tercapai. Secara hukum adat hal tersebut diperbolehkan, namun secara hukum nasional hal tersebut tidak diperbolehkan. Pemegang gadai dapat melakukan pendaftaran tanah atas sebidang tanah tersebut apabila sudah mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah.
7. Masih terdapat timpang tindihnya batas administrasi antar Nagari sehingga menyulitkan pada saat pengukuran maupun penyiapan berkas-berkas pendukung lainnya. Dalam pelaksanaannya pengukuran oleh Satgas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sering ditemui permasalahan batas administrasi atas tanah-tanah yang berada di perbatasan wilayah administrasi nagari. Hal tersebut sering terjadi karena sampai saat ini belum ada Peta Batas Administrasi Wilayah Nagari yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lima Puluh Kota.
 8. Adanya perbedaan luas tanah yang diperjual belikan dalam surat jual beli dengan hasil pengukuran dilapangan. Jual beli atas sebidang tanah yang dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan, kadang tidak jelas batas-batas tanahnya sehingga antara penjual dan pembeli hanya menunjuk dan mengira-ngira saja batas tanah dan luas tanah yang menjadi objek jual beli. Oleh karena hal tersebut, disaat pengukuran tanah oleh Satgas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sering ditemui perbedaan luas yang tercantum didalam surat jual beli dibawah tangan dengan hasil pengukuran yang dilaksanakan oleh Satgas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
 9. Luas tanah yang dijadikan objek jual beli melebihi batas maksimum penguasaan dan pemilikan. Luas penguasaan dan pemilikan tanah pertanian perlu dibatasi guna tercapainya pemerataan kesejahteraan masyarakat. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian Pasal 3 Ayat (3) menyebutkan bahwa :
 - a. Tidak padat, paling luas 20 (dua puluh) hektar;
 - b. Kurang padat, paling luas 12 (dua belas) hektar;
 - c. Cukup padat, paling luas 9 (Sembilan) hektar;

- d. Sangat padat, paling luas 6 (enam) hektar.
10. Surat jual beli hilang dan tidak ada pertinggalnya sehingga sulit dalam pembuktian kepemilikan. Masyarakat Kabupaten Lima Puluh Kota banyak yang berkeinginan mendaftarkan tanahnya pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), namun sering ditemui Surat Jual beli dibawah tangan yang dilakukannya di waktu lampau hilang, sehingga masyarakat sangat kesulitan dalam membuktikan kepemilikan tanahnya dan menyiapkan syarat-syarat (alas hak) untuk pendaftaran tanah.
 11. Surat jual beli rusak termakan rayap dan tidak dapat terbaca lagi.
 12. Surat jual tertulis dengan menggunakan huruf Arab sehingga harus diterjemahkan terlebih dahulu. Alas hak yang didaftarkan pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), ada yang ditemui surat jual beli dibawah tangan yang dilakukan di tahun 1920 (seribu Sembilan ratus dua puluh), dalam surat jual beli tersebut masih menggunakan tulisan arab, sehingga Satgas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kesulitan dalam membaca surat jual beli tersebut dan menggunakan jasa Penerjemah bahasa dalam mengartikan isi surat jual beli agar dapat menjadi alas hak yang layak dalam Pendaftaran tanah.
 13. Sulitnya menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi, beberapa faktor penyebab Asas Kontradiktur Delimitasi sulit diterapkan antara lain :
 - a. Pemilik tanah tidak memelihara dengan baik patok batas atau patok batas belum terpasang maupun yang telah dipasang hilang.
 - b. Pada pihak yang berkepentingan tidak hadir pada saat penetapan batas dan pengukuran dikarenakan kesibukan, berdomisili diluar lokasi tanah maupun sulitnya mencari pemilik tanah yang berbatas.

KESIMPULAN

1. Prosedur Pendaftaran Tanah dengan alas hak jual beli di bawah tangan pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Lima Puluh Kota dilakukan dengan tahapan sebagai berikut : Perencanaan, Penetapan Lokasi, Persiapan, Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan satuan tugas, Penyuluhan, Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, Pembukuan hak, Penerbitan sertipikat hak atas tanah, Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan Pelaporan. Prosedur Pendaftaran Tanah dengan alas hak jual beli di bawah tangan pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Lima Puluh Kota dilihat dari prosedur/ aturannya tidak ada perbedaan dengan Prosedur Pendaftaran Tanah dengan alas hak lainnya, yang membedakan hanya Alas hak (bukti kepemilikan) saja.
2. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan alas hak jual beli di bawah tangan pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Limapuluh Kota masih terdapat kendala yang dihadapi, antara lain : Para pihak yang

melakukan jual beli belum cukup umur, batas bidang tanah yang tidak jelas antara surat jual beli dengan kondisi di lapangan saat dilakukan pengukuran, nilai jual beli tidak dicantumkan dalam surat jual beli sehingga sulit dalam perhitungan BPHTB dan PPh, masih rendahnya minat masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), para pihak berdomisili tidak dilokasi tanah objek jual beli sehingga kesulitan dalam melengkapi berkas-berkas pendukung lainnya. potensi konflik terjadi pada gadai tanah, masih terdapat timpang tindihnya batas administrasi antar Nagari sehingga menyulitkan pada saat pengukuran maupun penyiapan berkas-berkas pendukung lainnya, adanya perbedaan luas tanah yang diperjual belikan dalam surat jual beli dengan hasil pengukuran dilapangan, luas tanah yang dijadikan objek jual beli melebihi batas maksimum penguasaan dan kepemilikan, surat jual beli hilang dan tidak ada pertinggalnya sehingga sulit dalam pembuktian kepemilikan, surat jual beli rusak termakan rayap dan tidak dapat terbaca lagi, surat jual tertulis dengan menggunakan huruf Arab sehingga harus diterjemahkan terlebih dahulu dan sulitnya menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajagrafindi Persada, Jakarta, 2009
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia, Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004
- Arie Sukanti Hutagalung, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Aartje Tehupeior, Jakarta, 2012
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2008
- Burdiono Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010
- Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Tarsito, Bandung, 1996
- Frans Magnis Suseno, *Etika Politik, Prinsip-prinsip Modal Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia, Jakarta, 1991
- F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Indepth Publising, Bandar Lampung, 2012

- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2002
- Joeniarto, *Negara Hukum*, Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta, 1968
- Miriam Budiardjo, *Dasar - dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998
- Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1984
- Program Magister Ilmu Hukum Universitas Ekasakti, *Pedoman Penyusunan Usulan Penelitian dan Tesis*, Universitas Ekasakti, Padang, 2013
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Satjipto Raharjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983
- Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1983
- _____, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2000
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Utrecht dalam Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
- Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang
- Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

<https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian>, Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas, Perjanjian

<http://sonny-tobelo.blogspot.co.id/2010/05/teori-kesepakatan.html>, Sonny Pungus, *Teori Kesepakatan*

<http://id.shvoong.com/social-sciences/educated>

<http://blogvisnu.blogspot.com/alas-hak-adalah-merupakan-alat-bukti.html>

https://min.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Lima_Puluh_Kota