



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 14 Agustus 2023, Revised: 31 Agustus 2023, Publish: 1 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kekuatan Hukum Penggunaan Surat Jual Beli di Bawah Tangan dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Padang Pariaman

Geni Rilfa Ramadhan¹, Yuslim², Muhammad Hasbi³

1) Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia
Email: genirilfa@gmail.com

2) Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

3) Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: genirilfa@gmail.com

Abstract: Land is basically owned and controlled by a person or together. Sometimes the land can be transferred to another person by using an underhand sale and purchase agreement, in Padang Pariaman Regency it is known as *Siliah Jariah*, where the buyer replaces someone's hard work on the land he previously controlled to become the property of the buyer. So that the *Siliah Jariah* Letter becomes the basis for land registration at the Padang Pariaman Land Office, what is examined in this thesis are: 1) What is the certainty of the legal force of using a Sale Purchase Certificate under the hand as the basis for rights in land registration in Padang Pariaman Regency? 2) How is the implementation of the registration of land rights using a sales and purchase agreement under the hand at the Land Office of the Padang Pariaman Regency? The approach method used in this study is an empirical juridical method. This research is descriptive in nature. The data used are primary data and secondary data. The data sources in this research are library research and field research. Data was collected through interviews and document studies. The data obtained was processed through editing and coding, then analyzed using qualitative analysis. Furthermore, the data is presented descriptively. Based on the results of the research, the authors conclude: 1) The private sale and purchase agreement cannot be the basis for land registration at the Padang Pariaman Land Office, because basically the land must be owned for 20 years, or land registration can be done by means of, register the land in the name of the previous owner (seller), after which the rights can be transferred to the name of the buyer. 2) The land registration system based on private sale and purchase is generally registered through a sporadic land registration system, in which cultivators collectively register their rights with the National Land Agency of Padang Pariaman Regency.

Keyword: Underhand Purchase Agreement, Land Registration, Land Rights, Padang Pariaman Regency

Abstrak: Tanah pada dasarnya dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau bersama-sama. Adakalanya tanah tersebut dapat dialihkan kepada orang lain dengan menggunakan Surat Jual Beli di Bawah Tangan, di Kabupaten Padang Pariaman dikenal dengan istilah *Siliah Jariah*,

dimana pembeli mengganti jerih payah seseorang terhadap tanah yang dikuasainya sebelumnya untuk menjadi milik si pembeli. Sehingga Surat *Siliah Jariah* tersebut menjadi dasar untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Padang Pariaman, yang diteliti dalam tesis ini adalah: Bagaimanakah kepastian kekuatan hukum penggunaan Surat Jual Beli dibawah tangan sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Padang Pariaman? 2) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang menggunakan Surat Jual Beli dibawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman? Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Penelitian ini bersifat deskriptis. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Sumber data dalam penelitian ini adalah *library research* dan *field research*. Data dikumpulkan melalui wawancara dan studi dokumen. Data yang diperoleh diolah melalui editing dan koding, kemudian dianalisis menggunakan analisis kualitatif. Selanjutnya data disajikan secara deskripti. Berdasarkan hasil penelitian, maka penulis menyimpulkan: 1) Surat Jual Beli di Bawah Tangan tersebut tidak dapat menjadi dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Padang Pariaman, karena pada dasarnya tanah tersebut harus dikuasai terlebih dahulu selama 20 tahun, atau pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan cara, mendaftarkan tanah tersebut ke atas nama pemilik sebelumnya (penjual), setelah itu baru dapat dialihkan haknya ke atas nama pembeli. 2) Sistem pendaftaran tanah yang didasarkan atas jual beli dibawah tangan pada umumnya didaftarkan melalui sistem pendaftaran tanah sporadik, dimana penggarap mendaftarkan haknya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman secara kolektif.

Kata Kunci: Surat Jual Beli Dibawah Tangan, Pendaftaran Tanah, Hak Atas Tanah, Kabupaten Padang Pariaman

PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional tanah mempunyai peran yang sangat penting, tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Karena kesediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan pemilikan maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Permasalahan pembangunan di Indonesia erat kaitannya terhadap permasalahan tanah diantara pihak pembangunan dengan pemilik tanah baik secara fisik maupun non fisik.

¹Tanah sangat berkaitan erat dengan hidup-kehidupan masyarakat, tidak hanya dipandang sebagai sumber perekonomian saja, namun di pihak lain tanah dipandang sebagai suatu benda yang sakral dan sangat dipertahankan, karena tanah dipandang juga sebagai tingkat kehormatan seseorang, dari segi penguasaan hak atas tanah tersebut dapat menilai status sosial seseorang ataupun kelompok.¹ Tanah adalah suatu benda yang dapat memberikan kesejahteraan kepada pemilik atau yang menguasainya, karena tanah merupakan suatu objek yang memiliki nilai yang relatif bertambah dari tahun ke tahun. Nurdin Yakub dalam hal ini berpendapat dalam Disertasi Zafrizal Nurdin, bahwa dengan alam pikiran Minangkabau yang menganggap jatuhnya prestise seseorang lantaran tidak mempunyai benda tak bergerak seperti tanah.² Terkait dengan hal ini Salindeho menyatakan bahwa: “Kebutuhan tanah tidak hanya dikenal pada masa sekarang, tetapi sejak manusia diciptakan oleh Allah SWT, dan ditempatkan di bumi ini. Dengandemikian, tanah merupakan sarana dan kebutuhan yang amat penting bagi

¹ A. Suriyaman Mustari Pide, 2014, *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 135

kehidupan manusia. Tanah tidak lagi dipandang sebagai masalah agraria semata selama hanya diidentikkan pertanian belaka, melainkan telah berkembang, baik manfaat maupun kegunaannya, sehingga terjadi dampak negatif yang semakin kompleks, bahkan sering menimbulkan keguncangandalam masyarakat serta hambatan dalam pembangunan.”³

Terdapat masalah yang sukar untuk diselesaikan dalam bidang pertanahan tersebut, yaitu setiap tanah sebagai benda tetap tidak akan mengalami pertambahan jumlah dimuka bumi, untuk mengimbangi pertumbuhan dan perkembangan manusia yang semakin bertambah begitu pesatnya. Maka dari itu, masalah ini yang akan menimbulkan perebutan penguasaan hak atas tanah oleh manusia, dan menimbulkan persaingan di antara umat manusia. Dengan demikian pengakuan tentang hak-hak atas tanah menjadi perhatian khusus pemerintah dalam mengatur hak-hak tersebut secara adil dan bijaksana, khususnya mengenai hak-hak atas tanah ulayat masyarakat adat, agar terciptanya kesejahteraan sosial.⁴

Dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan penegasan bahwa Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang. Dari pernyataan tersebut Zefrizal Nurdin menegaskan bahwa, “Negara menjamin keberadaan hak-hak ulayat masyarakat hukum adat dalam konstitusi, yang menjadi hak konstitusionalnya.”⁵

Aturan-aturan yang telah dibentuk mengenai hak-hak ulayat itu sendiri seperti yang terdapat dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 3 UUPA, dan Pasal VI Ketentuan Peralihan serta peraturan perundang-undangan lainnya mengenai hukum adat atau hak ulayat masyarakat hukum adat telah memberikan kedudukan yang istimewa dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia sehingga telah terkonsep kemana arah dan tujuan hak ulayat hukum adat itu sendiri. Sejalan dengan itu, Otje Salman menegaskan bahwa:

Selain hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan sebagai hukum tertulis yang berkembang dan terlembaga dalam pola perilaku masyarakat. Selain itu, dikenal pula hukum dalam bentuk putusan hakim yang mengikat para pihak. Karena itu, untuk kepentingan elaborasi bidang-bidang hukum adat yang masih berlaku di Indonesia, sangat perlu dilakukan penelitian, terutama melalui putusan-putusan pengadilan. Pilihan terhadap putusan pengadilan adalah karena berbagai alasan yang berkembang dalam wacana hukum adat sehingga putusan pengadilan merupakan sesuatu yang penting dalam fungsinya sebagai pembentuk atau tidaknya suatu sistem hukum adat.⁶

Selanjutnya hak ulayat diakui oleh negara secara utuh untuk melindungi hak-hak warga negara atau masyarakat hukum adat, sejalan dengan hal tersebut.²

Pasal 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut dengan UUPA yang menyatakan bahwa: Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.

Tertuang dalam Pasal 3 UUPA tersebut memberikan 3 persyaratan dalam mengakui

² Zefrizal Nurdin, 2017, *Pengaturan Pemanfaatan Tanah Ulayat untuk Penanaman Modal sebagai Pemberdayaan Nagari di Sumatera Barat*, Disertasi, Universitas Andalas, Padang, hlm. 1.

³ J. Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 23.

⁴ Lihat pada Kurnia Warman, 2010, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk: Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum Negara di Sumatera Barat*, Huma, Jakarta, hlm. 1-2.

⁵ Zefrizal Nurdin, *Op Cit*, hlm. 6.

⁶ Otje Salman, 2001, *Rekonseptualisasi Hukum Adat Kontemporer*, PT Alumni, Bandung, hlm. 149-150.

hak-hak ulayat masyarakat hukum adat, yaitu: sepanjang kenyataannya masih ada, sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal ini menimbulkan kritikan dikalangan para ahli, yaitu seperti yang dikatakan oleh Bahar yang dikutip oleh Kurnia Warman, memberikan pendapat bahwa:

Persyaratan tersebut memiliki kelemahan logika dan politik, dimana tidak mungkin suatu masyarakat hukum adat yang dibangun berdasarkan hubungan geneologis dan teritorial menjadi tidak ada, kecuali musnah yang disebabkan oleh bencana yang sangat besar dan mengandung kecurigaan dari pemerintah terhadap hak-hak ulayat masyarakat hukum adat. Seakan-akan pernyataan tersebut hak ulayat bukanlah bagian dari kenasionalan, kenegaraan dan kebangsaan.⁷

Walaupun demikian dasar dari pembentukan UUPA tersebut berasal dari ketentuan-ketentuan yang terkandung dan berkembang di tengah-tengah masyarakat hukum adat. Dengan kata lain, UUPA tersebut dibentuk berdasarkan jiwa bangsa Indonesia yang sejatinya berasal dari hukum adat. Oleh karena itu, UUPA merupakan bentuk unifikasi atau kesatuan hukum pertanahan yang menghapuskan perbedaan yang mendasar antara hukum pertanahan barat dan hukum pertanahan adat, sehingga menjadikan hukum adat sebagai hukum yang asli dari pembentukan UUPA itu sendiri.⁸ Oleh karena itu, tidak dibenarkan satupun produk-produk hukum yang tidak menghargai keberadaan hak-hak hukum adat yang berkembang dari masyarakat, seperti yang diamanatkan oleh Tap MPR No. IX/MPR/2001 dalam meninjau semua produk-produk hukum di bidang agraria dan pengelolaan sumber daya alam yang tidak sesuai dengan konstitusi, menjadi hal penting untuk ditindaklanjuti.⁹ Maka, dalam rangka hak ulayat dimungkinkan adanya hak milik atas tanah yang dikuasai pribadi oleh warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan.¹⁰ Walaupun dalam ketentuannya penguasaan atas hak ulayat hanyalah sebagai hak pakai bagi masyarakat komunal tersebut, berdasarkan ketentuan konversi yang terdapat dalam UUPA yang tujuannya untuk menjamin keberadaan hak-hak ulayat itu sendiri dari kemusnahan, yang disebabkan oleh berpindahnya hak masyarakat adat kepada pihak lain yang berasal dari luar lingkungan masyarakat hukum adat itu sendiri.¹¹ Dalam hal yang demikian Pasal VI Ketentuan Konversi yang terdapat dalam UUPA, menegaskan bahwa: Hak-hak atas tanah yang memberikan wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini yaitu: hak *vruchtgebruik*, *gebruik grant controleur*, *bruikleen*, *ganggam bauntuak*, *anggaduh*, *bengkok*, *lungguh*, *pituwas*, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Dengan demikian Boedi Harsono memberikan pendapat bahwa tata susunan dan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum adat adalah sebagai berikut:

1. Hak ulayat masyarakat hukum adat, sebagai hak penguasaan yang tertinggi, ber aspek hukum keperdataan dan hukum publik;
2. Hak kepala adat dan para tertua adat, yang bersumber pada hak ulayat dan ber aspek hukum publik semata;

⁷ Kurnia Warman, *Op Cit*, hlm. 40.

⁸ Lihat pada Boedi Harsono, 2008, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Edisi Revisi, Cetakan 12, Djambatan, Jakarta, hlm. 581.

⁹ Lihat pada Kurnia Warman, *Op Cit*, hlm. 41.

¹⁰ Lihat pada *Ibid*, hlm. 182.

¹¹ Lihat pada Kurnia Warman, 1999, *Konversi Hak Atas Tanah Ganggam Bauntuak Menurut UUPA di Sumatera Barat*, Thesis, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 237

3. Hak-hak atas tanah, sebagai hak-hak individual, yang secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak ulayat dan beraspek hukum keperdataan.¹²

Dengan demikian Boedi Harsono memberikan pengertian mengenai tanah ulayat, yang dimaksud dengan tanah ulayat adalah: Tanah kepunyaan bersama, yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan ghaib atau peninggalan nenek moyang kepada kelompok yang merupakan masyarakat hukum adat, sebagai unsur pendukung utama bagi kehidupan dan penghidupan kelompok tersebut sepanjang masa.¹³

Pengertian mengenai tanah ulayat dan hak ulayat memiliki definisi yang berbeda, dimana perbedaan itu seperti yang disampaikan oleh Boedi Harsono yang menyatakan bahwa, hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.¹⁴

Djaren Saragih juga memiliki pendapat mengenai pengertian hak ulayat tersebut seperti yang dikutip oleh Yulia Mirwati, hak ulayat adalah berupa hak dan kewajiban dari pada persekutuan hukum sebagai suatu keseluruhan atas suatu wilayah tertentu, yakni wilayah dimana mereka hidup.¹⁵

Seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1 butir (6) Peraturan Daerah Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, bahwa Hak Ulayat adalah hak penguasaan dan hak milik atas sebidang tanah beserta kekayaan alam yang ada di atasnya dan di dalamnya dikuasai secara kolektif oleh masyarakat hukum adat di Provinsi Sumatera Barat. Dengan demikian Yulia Mirwati berpendapat, di dalam Peraturan Daerah tersebut telah menegaskan dengan jelas bahwa: Hak ulayat tersebut adalah hak penguasaan dan hak milik kolektif dari masyarakat hukum adat. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hak ulayat yang bersifat privat dengan ciri komunal/kolektivitas. Dilihat dari berbagai sistem hukum maka kepemilikan kolektivitas disebut dengan hak milik bersama yang dapat dibagi.¹⁶

Dari pengertian di atas tampak sifat religius atau unsur keagamaan dalam hubungan hukum antara warga masyarakat hukum adat dan tanah ulayatnya itu. Pada prinsipnya tanah ulayat yang dikuasainya itu dikelola dan diatur dalam penggunaannya baik bagi kepentingan bersama maupun bagi kepentingan. Warganya secara individu oleh *Kepala Adat* dan para *Tetua Adat*.¹⁷ Hak ulayat atau hak bersama itu bukan hak milik dalam arti yuridis, melainkan merupakan hak kepunyaan bersama (hak milik komunal).

Dalam pengelolaan hak ulayat dikenal dengan istilah kedalam dan keluar, berdasarkan terminologinya kedalam dan keluar tersebut diartikan sebagai penguasaan atas hak ulayat itu sendiri.¹⁸ A. Suriyaman Mustari Pide berpendapat bahwa, maksud kedalam dan keluar tersebut adalah:

- 1) Bersifat kedalam adalah penguasaan dan pengelolaan lahan dan segala bentuk kekayaan alam material dan non-material dikuasai oleh masyarakat adat yang bersangkutan tanpa campur tangan dari pihak luar.
- 2) Bersifat keluar adalah adanya kemungkinan masyarakat luar untuk mengelola dan mempergunakan tanah ulayat tersebut dengan tata krama dan etika yang dianut dalam masyarakat hukum adat, yakni berupa *recoqnitie* atau uang pemasukan, sebelum dilakukannya pengelolaan memungut hasil hutan dan memberikan uang pengakuan sebagai tanda terima kasih setelah memungut hasil hutan difungsikan sebagai sarana untuk memulihkan "keseimbangan magis".¹⁹

¹² Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm. 183-184.

¹³ *Ibid*, hlm. 550.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 162.

¹⁵ Yulia Mirwati, 2016, *Wakaf Tanah Ulayat dalam Dinamika Hukum Indonesia*, Rajawali Pels, Jakarta, hlm. 138.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 139.

Adapun mengenai penguasaan hak ulayat ini tidak menutup kemungkinan terjadinya proses jual beli atau disebut juga dengan *silih jariah* dengan menggunakan Surat Jual Beli yang dibuat di bawah tangan. Biasanya yang terjadi di masyarakat Surat Jual Beli di bawah tangan ini dibuat atau *Surat Silih Jariah*, disaksikan oleh perangkat adat dan diketahui oleh kepala adat setempat. Surat Jual Beli ini di Kabupaten Padang Pariaman dikenal dengan istilah *Surek Silih Jariah* yang memuat perjanjian jual beli di bawah tangan antara penggarap dan pembeli hak atas tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah. *Surek Silih Jariah* tersebut menjadi dasar kepemilikan tanah, dimana dalam hal ini diartikan pembeli mengganti biaya perawatan dan penggarapan atas tanah tersebut dan menjadi dasar penguasaan hak atas tanah selanjutnya oleh pembeli serta dapat menjadi alas hak dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman. Surat Jual Beli di bawah tangan tersebut salah satu syarat untuk mendaftarkan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman bersamaan dengan syarat-syarat lainnya, seperti Penguasaan Fisik Sebidang Tanah, Surat Keterangan Wali Nagari, Identitas Pemohon, dan persyaratan lainnya. Maka status tanah tersebut jika didaftarkan menjadi konversi hak atas tanah, yaitu tanah-tanah yang diperoleh berdasarkan garapan (*manaruko*). Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penelitian ini penulis beri judul, **“Kekuatan Hukum Penggunaan Surat Jual Beli Dibawah Tangan Sebagai Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Padang Pariaman”**.

METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, yuridis empiris. Yang dimaksud dengan penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif sesuai dengan kenyataan atau fakta yang terjadi dalam masyarakat. Disebut data primer karena yang diteliti adalah sebuah kekuatan hukum Surat Jual Beli di Bawah Tangan dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Padang Pariaman.²⁰

Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama tempat penelitian dilakukan, yaitu di Kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman. Metode yang digunakan untuk pengumpulan data ini adalah dengan cara wawancara secara mendalam (*in depth interview*) dan pengamatan (*observation*). Wawancara dilakukan dengan Ketua Kerapatan Adat Nagari, Wali Nagari, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman sebagai instansi tempat pengurusan sertipikat hak atas tanah tersebut.

Data sekunder yaitu data yang dikumpulkan untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Data ini dapat ditemukan dengan cepat. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah buku, artikel, jurnal, serta internet yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Data sekunder terdiri dari: Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoratif berupa peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi atasskripsi, tesis, disertasi, buku-buku, literatur seperti buku-buku karya ilmiah, koran, dan internet. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum lainnya yang dibutuhkan dalam penulisan penelitian ini.

Dalam mendapatkan data yang akurat dan relevan dengan permasalahan yang dibahas

¹⁷ Lihat pada Boleldi Harsolnol, *Olp Cit*, hlm. 181

¹⁸ Lihat pada A. Suriyaman Mustari Pidel, *Olp Cit*, hlm. 141

¹⁹ *Ibid*, hlm. 141-142.

²⁰ Lihat Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung

dalam penelitian ini, maka alat dan pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Wawancara, Wawancara dilakukan dengan teknik semi terstruktur, yaitu dengan membuat daftar pertanyaan terlebih dahulu dan ditambah dengan pertanyaan yang muncul ketika melakukan penelitian. Wawancara ini akan dilakukan kepada pihak yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu: Ketua KAN, Wali Nagari, pihak-pihak yang melakukan perjanjian jual beli, dan instansi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman.
2. Studi Dokumen, Studi dokumen dilakukan dengan mencari dan mempelajari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini. Pelaksanaan teknik ini dilakukan terhadap data sekunder yaitu mempelajari bahan kepustakaan hukum, literatur, serta peraturan perundang-undangan yang terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Kedudukan Hukum Penggunaan Surat Jual Beli Dibawah Tangan Sebagai Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Padang Pariaman

Pada umumnya tanah-tanah yang ada di Kabupaten Padang Pariaman merupakan tanah-tanah masyarakat hukum adat, atau disebut juga dengan tanah Ulayat. Penataan dan pemberian tanah ulayat tersebut berdasarkan keputusan Kerapatan Adat Nagari di daerah setempat. Pemanfaatan tanah ulayatoleh anggota masyarakat adat dilakukan atas sepengetahuan dan seizin penguasaulayat yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan tata cara hukum adat yang berlaku.

Pemanfaatan tanah ulayat untuk kepentingan umum dilakukan dengan cara penyerahan tanah oleh penguasa dan pemilik ulayat berdasarkan kesepakatan anggota masyarakat adat yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pemanfaatan tanah ulayat untuk kepentingan badan hukum dan atau perorangan dilakukan berdasarkan surat perjanjian perusahaan dan pengelolaan antara penguasa dan pemilik berdasarkan kesepakatan masyarakat adat dengan badan hukum dan atau perorangan dalam jangka waktutertentu dalam bentuk lain yang disepakati berdasarkan masyawarah dan mufakat di KAN, diketahui oleh pemerintahan nagari. Ditinjau dari perspektif hukum tanah nasional, pengaturan pendaftaran hak atas suatu bidang tanah mulai diatur semenjak Undang-undangNo. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diterbitkan. Pasal 9 ayat (2) UUPA menyebutkan: Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Pengakuan terhadap hukum adat terdapat dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa Negara mengakui keberadaan Masyarakat hukum adat beserta hak-haknya dan tradisionalnya dengan syarat sebagai berikut:

1. Sepanjang masih hidup/ada;
2. Sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip NKRI;
3. Dan diatur di dalam peraturan perundang-undangan.

Adanya kepemilikan tanah ulayat oleh masyarakat hukum adat tidak menutup kemungkinan terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli maupun dengan cara lain yang tidak melanggar aturan dan norma adat yang berlaku.Peralihan hak milik atas tanah kepada pihak lain dapat melalui 2 (dua) bentuk, yaitu beralih atau dialihkan.²¹ Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan peristiwa hukum berupa meninggal dunianya pemilik tanah. Sementara yang dimaksud dengan dialihkan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya.

Jual beli hak atas tanah yang diakui secara Nasional berdasarkan UUPAdan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut. Uraian diatasmenyebutkan bahwasanya, peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan atastanah-tanah yang telah bersertipikat dan dilakukan

dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui akta yang dibuatnya ialah peralihan hak atas tanah tersebut sah secara hukum. Namun, peralihan hak atas tanah tersebut, yang terjadi di Kabupaten Padang Pariaman adanya Jual Beli hak atas tanah yang menggunakan Surat Jual Beli di Bawah Tangan, dengan ditanda tangani oleh Pemilik hak (penjual), pembeli, yang disaksikan oleh 2 orang saksi, diketahui oleh Pemangku adat dan Wali Nagari. Jika ditinjau dari syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta, sejatinya jual beli dapat dikatakan sah jika tidak melanggar aturandan norma-norma yang berlaku. Namun, hal ini tidak berlaku untuk objek jual beli hak atas tanah, karena jual beli hak atas tanah tersebut, harus mengikuti beberapa prosedur yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Di-Kabupaten Padang Pariaman, Surat Jual Beli di Bawah Tangan itu biasa dikenal sebagai *Surek Silih Jariah* (Surat Silih Jarih). Dimana hal itu dilakukan bermaksud untuk mengganti biaya perawatan lahan ataupun tanah. Pada prinsipnya jual beli menggunakan *Silih Jariah* tersebut bukanlah proses jual beli hak atas tanah yang sebagaimana mestinya. Hanya saja adanya peralihan penguasaan hak atas tanah untuk melanjutkan tanah garapan tersebut. Sejatinya *Surek Silih Jariah* tersebut menjadi dasar, landasan atau yang dikenal sebagai alas hak dari tanah tersebut. Alas hak pun merupakan salah satu syarat untuk mengajukan pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman. Namun, *Surek Silih Jariah* tersebut belum dapat digunakan untuk proses pendaftaran tanah, karena sipemegang *Silih Jariah* harus secara nyata menggarap tanah yang disilihnya selama 20 tahun.²²

Bapak Aulia Zikrullah, S.H. juga menyebutkan bahwa Surat Jual Beli dibawah tangan tersebut tidak semerta-merta dapat mengalihkan kepemilikan hak atas tanah. Hanya sebagai alat bukti garapan bagi sipemegang Surat Jual Beli tersebut, dalam hal ini ialah si Pembeli sebelum jangka waktu selama 20 tahun tersebut. Namun, adahal yang dapat dilakukan jika tanah tersebut ingin disertipikatkan dengan cara mendaftarkan tanah tersebut keatas nama pemilik yang pertama (penjual), setelah sertipikat selesai barulah dapat dilakukan peralihan hak atas tanah menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.²³

Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahnya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Oleh karenanya suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.²⁴ Atau dengan kata lain kesepakatan adalah para pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas yang apabila terdapat unsur paksaan, penipuan, ataupun kekhilafan maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah sesuai dengan pasal 1321 KUHPerduta yang menentukan “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1330 KUHPerduta telah menentukan secara eksplisit bahwa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum cukup umur secara peraturan perundang-undangan
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;

²¹ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2015, hlm. 29-30

²² Aulia Zikrullah, S.H., Selaku Penata Pertanahan Pertama Koordinator Substansi Penetapan Hak Pertanahan, wawancara tanggal 8 Mei 2023

²³ Aulia Zikrullah, S.H., Sellaku Pelnata Pelrtanahan Pelrtama Kololrdinatolr Substansi Pelneltapan Hak Pelrtanahan, wawancara tanggal 8 Meli 2023.

²⁴ Salim HS, *Pelngantar Hukum Pelrdata Telrtulis*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2013) h. 162

Kecakapan seseorang dalam membuat perjanjian tidak hanya berlandaskan pasal 1330 KUHPerdota tapi juga dilihat dari kewenangan seseorang untuk bertindak dalam hukum. Kecakapan dalam bertindak berkaitan dengan kecukupan umur seseorang dalam melakukan tindakan hukum. Sedangkan dalam kewenangan terkait dengan kapasitas orang tersebut dalam melakukan tindakan hukum. Dalam ilmu hukum, Kewenangan bertindak dapat dibedakan menjadi:²⁵

- a. Kewenangan bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya sendiri untuk bertindak dalam hukum
- b. Kewenangan bertindak selaku kuasa pihak lain;
- c. Kewenangan bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain. Berdasarkan perbedaan kewenangan dalam bertindak diatas, seseorang yang sudah dinyatakan cakap untuk bertindak dalam hukum belum tentu berwenang atas tindakan hukumnya tersebut. Begitupun sebaliknya, seseorang yang berwenang melakukan tindakan hukum tapi karena suatu hal yang telah disebutkan diatas dia menjadi tidak cakap untuk bertindak dalam hukum. Seorang PPAT dalam membuat akta otentik terlebih dahulu harus melakukan pemeriksaan kepada para pihak mengenai yang mengikatkan dirinya tersebut dalam akta. Dalam hal ini akta jual beli, setelah PPAT yakin bahwa para pihak cakap, barulah dilihat apakah para pihak berwenang untuk melakukan peralihan hak atas objeknya tersebut.
- d. Suatu hal tertentu

Dalam pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek perjanjian”. Hal ini berarti perjanjian haruslah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang atau bernilai ekonomis yang apabila nantinya terjadi pelanggaran dalam perjanjian tersebut dapat diganti dengan ganti rugi uang atau benda yang dapat dinilai dengan uang. Selain itu, dalam pasal 1333 KUHPerdota juga menentukan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Ini berarti barang yang diperjanjikan minimal dapat ditentukan jenisnya dengan cara mengukur, menimbang, menghitung, menakar, menentukan batas dan menentukan kualitas. Dalam hal tanah yang diperjual belikan dan merupakan suatu akta otentik harus jelas mengenai batas-batas objek, surat ukur, Nomor Identifikasi Bidang dan nomor sertifikatnya.

- a. Suatu sebab yang sah

Sebab yang sah adalah sebab yang dibenarkan oleh undang-undang, ketertiban umum, kebiasaan, kepatutan dan kesusilaan. Perjanjian yang dibuat tanpa sebab, dibuat karena sebab yang palsu, atau sebab yang terlarang sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1335 KUHPerdota adalah termasuk sebab yang tidak sah. Syarat sahnya perjanjian mengenai kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang akibatnya dapat dibatalkan. Sedangkan syarat sahnya perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif yang akibatnya adalah batal demi hukum.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdota, yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Sementara jual beli menurut hukum pertanahan nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu:²⁶

²⁵ Kartini mulyadi dan gunawan widjaja, *Pelrikatan Yang Lahir Dari Pelrjanjian* (Jakarta: Rajawali Pelrs, 2010) h. 127

²⁶ Boleldi Harsolnol, dikutip Urip Susantol, *Pelndaftaran Dan Pelralihan Hak Atas Tanah*. h.330

1. Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
2. Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
3. Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan.

Berkenaan dengan jual beli tanah, Boedi Harsono mengatakan bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan hak tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.²⁷

Terdapat dua syarat jual beli hak atas tanah menurut Urip Susanto yaitu:²⁸

1. Syarat Materiil, Syarat materiil atau dengan kata lain syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Uraian tentang syarat materiil lebih lanjutnya dapat penulis paparkan sebagai berikut:

- a. Bagi Penjual

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah:

- a) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
- b) Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
- c) Jika penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;
- d) Jika penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya;
- e) Jika penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
- f) Jika hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri

- b. Bagi Pembeli

- a) Jika objek jual beli itu adalah tanah milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, baik pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial;
- b) Jika objek jual beli itu tanah hak guna usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c) Jika objek jual beli itu adalah hak guna bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Jika objek jual beli tanah itu adalah hak pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

2. Syarat Formil

Setelah semua syarat materiil terpenuhi maka PPAT Akan membuat akta jual-beli tanah terhadap bidang tanah yang dijadikan objek perjanjian yang dimaksud syarat formil disini adalah meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual-beli serta pejabat yang

²⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 135 dikutip Urip Susanto, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2011) h.360

berwenang membuat akta tersebut. Dengan kata lain syarat objektifnya yaitu menyangkut tata cara pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, Terdapat beberapa tahapan dalam peralihan hak atas tanah melalui jual-beli agar akta yang dibuat dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah yaitu: persiapan jual-beli, pembuatan akta dan pendaftaran akta ke kantor pertanahan.

Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

Melakukan pemeriksaan sertifikat ke kantor Pertanahan.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual-beli hak atas tanah, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terlebih dahulu ke kantor pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat aslinya. Hal ini untuk menghindari terjadinya transaksi jual beli dengan menggunakan sertifikat palsu, sertifikat ganda ataupun sertifikat asli tapi palsu.

Apabila sertifikat hak atas tanah yang diperiksa telah sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat, maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhi cap atau tulisan dengan kalimat “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan” jika ada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT ... (nama PPAT yang bersangkutan) telah meminta pengecekan sertifikat. Kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di kantor pertanahan Kabupaten/Kota tersebut kemudian dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian dilakukan pada hari yang sama. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dilakukan selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Menggunakan Surat Jual Beli Dibawah Tangan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman

Pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dikenal sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*.²⁸ Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.²⁹ Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh

²⁸Lihat pada Adrian Suteldi, 2012, *Selrtifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Celtakan Keldua, Jakarta, hlm.59.

²⁹Lihat pada Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan, *Op Cit*. hlm. 2.

³⁰Aulia Zikrullah, S.H., Sellaku Pelnata Pelrtanahan Pelrtama Kololrdinatolr Substansi Pelneltapan Hak Pelrtanahan, wawamcara tanggal 8 Mei 2023.

³¹Aulia Zikrullah, S.H., Selaku Penata Pertanahan Pertama Koordinator Substansi Penetapan Hak Pertanahan, wawamcara tanggal 8 Mei 2023.

Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk petadan 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. Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi sebagai berikut:

1. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur;
2. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain yaitu baik hak atas tanah maupun jaminan, serta beban-beban lainnya ;
3. Penerbitan surat tanda bukti hak yaitu sertifikat.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, *initial registration* dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah, *maintenance*. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 Angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama secara sistematis dan kedua secara sporadis.

Sehingga dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat melalui produk hukum berupa sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang tertuang didalamnya. Begitupun sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Padang Pariaman. Adakalanya setiap dokumen-dokumen yang dimohonkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman, yang menurut Petugas pertanahan tersebut lengkap dan telah memadai untuk diproses sebuah pendaftaran hak atas tanah, terdapat berbagai kendala yang terjadi baik di lokasi tanah yang didaftarkan maupun dengan dokumen yang dilampirkan, seperti terdapatnya perbedaan batas sepadan yang ada di dalam Surat Keterangan Silih Jasa/*Jariah* tersebut dengan yang ada dilokasi pada saat tanah itu didaftarkan. Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman, meninjau langsung lokasi tanah yang dimohonkan, dan melakukan sedikit wawancara dengan pihak sepadan tanah yang dimohonkan tersebut, serta meminta dibuatkan Surat Keterangan beda batas sepadan yang dinyatakan oleh pemohon dan diketahui oleh Wali Nagari dan disetujui oleh parabat sepadan tanah.³⁰

Proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Padang Pariaman, yang juga terjadi kendala mengenai dokumen-dokumen yang dimohonkan, karena adanya ketidaksesuaian

³⁰Aulia Zikrullah, S.H., Sellaku Pelnata Pelrtanahan Pelrtama Kololrdinatolr Substansi Pelneltapan Hak Pelrtanahan, wawancara tanggal 8 Mei 2023.

³¹Aulia Zikrullah, S.H., Selaku Penata Pertanahan Pertama Koordinator Substansi Penetapan Hak Pertanahan, wawancara tanggal 8 Mei 2023.

antara dokumen yang dimohonkan dengan dokumen pendukung lainnya, dan permasalahan berikutnya tanah yang dimohonkan terdapat sanggahan dari pihak lain. Hal ini biasanya diselesaikan secara mediasi oleh Pihak Pertanahan Padang Pariaman, jika tidak ada titik temu untuk berdamai, biasanya diselesaikan di Pengadilan oleh pihak yang keberatan.³¹

Pendaftaran tanah akan melahirkan hak atas tanah baru pada tanah tersebut, pendaftaran tanah tersebut tidak hanya bagian permukaannya saja, yang termasuk satu kesatuan hak atas tanah tersebut juga terdapat apa-apa saja benda yang ada di atasnya, baik tumbuh-tumbuhan, rumah, bangunan dan lain sebagainya, seperti salah satunya hak milik atas tanah, yang tertuang dalam Pasal 20 UUPA. Namun, dalam melahirkan hak atas tanah baru pada tanah tersebut terdapat dasar dalam penerbitan hak atas tanah yang didaftarkan, seperti berdasarkan penegasan hak, pengakuan hak, konversi hak atas tanah, dan pemberian hak. Dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui pengakuan dan penegasan hak, sebelum diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan setempat, dilakukan terlebih dahulu pengumuman selama 60 hari kalender di Badan Pertanahan setempat, di kantor Lurah, Desa atau Wali Nagari berdasarkan Pasal 24 ayat (1) jo. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

KESIMPULAN

1. Dalam hal kekuatan hukum Surat Jual Beli hak atas tanah di Bawah Tangan sejatinya hanya memenuhi unsur formil, tapi belum memenuhi unsur materilnya dalam perjanjian tersebut, karena pada dasarnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut harus didasarkan pada Akta Otentik yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran tanah dengan menggunakan dasar Surat Jual Beli Dibawah Tangan tersebut dapat dilaksanakan tetapi, Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman mensyaratkan tanah tersebut harus digarap secara nyata oleh pihak yang membeli hak atas tanah tersebut. Pada dasarnya Surat Jual Beli di Bawah Tangan yang biasa terjadi di beberapa daerah di Kabupaten Padang Pariaman oleh masyarakatnya sering disebut sebagai *Surek Silih Jariah*, dimana adanya perpindahan kewenangan untuk menguasai sebidang tanah untuk dilanjutkan garapannya. Maka dari itu pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan ke atas nama pihak kedua (pembeli/pemegang *silih*), melainkan hanya dapat didaftarkan ke atas nama pihak pertama selaku pemberi *Silih*/penjual. Setelah sertifikat terbit dari Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman, selanjutnya dapat dilakukan proses peralihan hak melalui jual beli menggunakan Akta Jual Beli oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam penelitian yang penulis lakukan pun terdapat kendala, dimana penulis tidak dapat melihat dan meminta contoh-contoh surat *silih jariah* yang telah bisa jadi dasar penerbitan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman untuk dijadikan bahan penelitian penulis.
2. Dalam proses pendaftaran hak atas tanah, dapat dilakukan dengan dua sistem, antara lain secara sistematis dan secara sporadis. Namun, dalam hal mendaftarkan tanah garapan dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah sistematis, yang dilakukan langsung oleh pemohon sebagai penggarap tanah. Adapun beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon sebagai berikut, identitas yang terdiri dari KTP dan Kartu Keluarga, Alas Hak, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Sebidang Tanah, Surat Keterangan Wali Nagari, SPPT PBB, dan Surat Pernyataan Batas Sepadan Tanah. Proses yang dilakukan ialah, pemohon mendaftarkan tanahnya melalui loket pendaftaran, membayar biaya pendaftaran, melakukan pengukuran secara fisik, cetak.

REFERENSI

Suriyaman Mustari Pidel, 2014, *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Prenadamedia Grolup, Jakarta.

- Navis, 1984, *Alam Takambang Jadi Guru: Adat Kelbudayaan Minangkabau*, Grafiti Prells, Jakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum dan Pelnellitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad Ali, 2008, *Melnguak Tabir Hukum*, Eldisi Keldua, Ghalia Indolnelnsia, Bolgolr.
- Aminuddin Sallel, 2010, *Bahan Ajar: Hukum Agraria*, AS Publishing, Makasar.
- Boleldi Harsolnol, 2008, *Seljarah Pelmbelntukan Undang-undang Polkolk Agraria, Isi dan Pellaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasiolnal, Eldisi Relvisi, Djambatan, Jakarta.
- Chairil Anwar, 1997, *Hukum Adat Minangkabau*, Rielnelka Cipta, Jakarta. Christinel, S.T
- Kansil, dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Prelnameldia Grolup, Jakarta.
- Dolminikus Ratol, 2010, *Filsafat Hukum Melncari: Melmahami dan Melmahami Hukum*, Laksbang Prellsindol, Yolgyakarta.
- Duski Samad, 2002, *Syelkh Burhanuddin dan Islamisasi Minangkabau: syarak mandaki adat manurun*, Thel Minangkabau Folundatioln, Jakarta.
- G. Kelrtasapoleltra dkk, 1985, *Hukum Tanah, Jaminan Undang-Undang Polkolk Agraria Bagi Kelbelrhasilan Pelndayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta.
- J. Salindelhol, 1987, *Masalah Tanah dalam Pelmbangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kelputusan Kelpala BPN RI Nolmolr 3 Tahun 2007 Keltelnntuan Pellaksanaan PP Nolmolr 24 Tahun 1997
- Keltetapan Majellis Pelrmusyawaratan Rakyat Nol.IX/MRP/MPR/2001 Telntang Pelmbaharuan Agraria dan Pelngollahan Sumbelr Daya Alam
- Kurnia Warman, 1999, *Kolnvelrsi Hak Atas Tanah Ganggam Bauntuak Melnurut UUPA di Sumatelra Barat*, Thelsis, Univelrsitas Gadjah Mada, Jolgyakarta.
- Kurnia Warman, 2010, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majelmuk: Dinamika Intelraksi Hukum Adat dan Hukum Nelgara di Sumatelra Barat*, Huma, Jakarta.
- Maria SW Solelmardjolnol, 2001, *Kelbijakan Tanah: Antara Relgulasi dan ImplelmeIntasi*, Kolmpas, Jakarta.
- Masri Singarimbun & Solfyan Elffelndi, 1997, *Meltoldel Pelnellitian Survely*, LP3EIS, Jakarta.
- Oltjel Salman, 2001, *Relkolnselptualisasi Hukum Adat Kolntelmpolrelr*, PT Alumni, Bandung
- Pelraturan Daelrah Prolvinsi Sumatelra Barat Nolmolr 6 Tahun 2008 telntang Tanah Ulayat dan Pelmanfaatannya
- Pelraturan Kelpala BPN RI Nolmolr 1 Tahun 2011 Telntang Pellimpahan Kelwelnangan Pelmbelrian Hak Atas Tanah dan Kelgiatan Pelndaftaran Tanah Telrtelntu.
- Pelraturan pelmelrintah Nolmolt 24 tahun 1997 telntang Pelndaftaran Tanah.
- Peltelr Mahmud Marzuki, 2008, *Pelngantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Jakarta.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudiknol Melrtolkusumol, 1990, *Melngelnal Hukum Suatu Pelngantar*, Libelrty, Yolgyakarta.
- Telr Haar, 2013, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Undang-undang Dasar Nelgara Relpublik Indolnelnsia Tahun 1945
- Undang-Undang Nolmolr 5 Tahun 1960 Telntang Pelraturan Dasar Polkolk-Polkolk Agraria.
- Urip Santolol, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Kolmprelhelnsif*, Prelnameldia Grolup, Jakarta.
- Wirjolnol Proldjoldikolrol, 1980, *Hukum Pelrdata Telntang Hak Atas Belnda*, PT. Intelmasa, Jakarta.
- Yulia Mirwati, 2016, *Wakaf Tanah Ulayat dalam Dinamika Hukum Indolnelnsia*, Rajawali Pelrs, Jakarta.
- Zelfrizal Nurdin, 2017, *Pelngaturan Pelmanfaatn Tanah Ulayat untuk Pelnanaman Moldal selbagai Pelmbelrdayaan Nagari di Sumatelra Barat*, Diselrtasi, Univelrsitas Andalas, Padang.