



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

Received: 11 September 2023, Revised: 19 September 2023, Publish: 20 September 2023

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

Pendaftaran Peralihan Tanah Milik Kaum yang Sudah Terdaftar atas Nama Mamak Kepala Waris di Kota Padang

Ilham Yahya¹, Kurnia Warman², Hengki Andora³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: ilhamyahya607@yahoo.com

² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: ilhamyahya607@yahoo.com¹

Abstract: *Land title certificates are strong evidence as confirmed in Article 19 paragraph (2) letter c UUPA and Article 32 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The problem formulation in this research is: How is family land registered in the name of the head of the heir in Padang City? Why do disputes arise in recording the transfer of land rights belonging to registered people to third parties in Padang City, and how are these disputes resolved? The research method used is qualitative research and empirical juridical research. The results of the research are the Registration of clan-owned land in the name of the chief heir in Padang City. Land originating from clan customary rights can be transferred in the name of clan members based on the Approval/Statement of Clan Approval that has been given by the Agency Agency. Land. The process of transferring rights to customary community land in the name of the chief heir is by submitting an application to the Head of the Land Office so that the community's customary land is registered in the name of the clan or Chief. The Heirs use a Statement of Physical Control of the Land Plot signed by the Head of the Heirs.*

Keyword: *Registration, Transfer, Clan-Owned Land.*

Abstrak: Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana pendaftaran tanah milik kaum atas nama mamak kepala waris di Kota Padang?, Bagaimana proses pendaftaran peralihan tanah milik kaum yang sudah terdaftar atas nama maka kepala waris kepada pihak ketiga di Kota Padang? Dan Mengapa timbul sengketa dalam pendaftaran peralihan tanah milik kaum yang sudah terdaftar kepada pihak ketiga di Kota Padang, dan bagaimana penyelesaian sengketanya?. Metode penelitian dengan jenis penelitian kualitatif, dan sifat penelitian yuridis empiris. Adapun hasil penelitian adalah Pendaftaran tanah milik kaum atas nama mamak kepala waris di Kota Padang Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak ulayat kaum, dapat dialihkan ke atas nama salah seorang anggota kaum berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan/

Persetujuan Kaum, yang sudah disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan. Proses peralihan hak atas tanah ulayat kaum atas nama mamak kepala waris adalah mengajukan Permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Untuk Tanah ulayat kaum didaftarkan atas nama kaum atau Mamak Kepala Waris dengan mempergunakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang ditanda tangani oleh Mamak Kepala Waris.

Kata Kunci: Pendaftaran, Peralihan, Tanah Milik Kaum.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.¹

Sangat strategisnya tanah bagi masyarakat sehingga perlu diatur oleh hukum guna untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian dalam penggunaannya, karena masyarakat atau setiap orang mempunyai kepentingan sendiri akan kebutuhan tanah. Bentuk atau kepentingannya dapat sama dan dapat berlainan, bahkan dapat juga bertentangan satu sama lain. Kehadiran hukum berfungsi untuk mengatur sehingga setiap orang atau badan hukum dapat terpenuhi kepentingannya secara seimbang dan saling menghormati hak-hak dan kewajiban masing-masing.²

Sebagai bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, di Indonesia yang merupakan Negara Hukum ini, pengaturan tentang tanah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan dengan begitu saja, tetapi ada campur tangan pemerintah dalam hal ini. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Masyarakat umum atau awam di Indonesia sedikit sekali dari mereka yang mengetahui tentang seluk beluk masalah di bidang pendaftaran tanah. Tanah bagi masyarakat mempunyai peranan yang sangat penting di dalam kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Maka perlu adanya suatu pengaturan yang jelas atau kepastian hukum atas tanah melalui pendaftaran tanah. Pemberian informasi data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah memerlukan informasi yang tegas, tertulis, lengkap, jujur, dan jelas. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan ini merupakan suatu kegiatan bertujuan untuk memberikan kepastian hak, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak.

Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Demikian pula mengenai lahan, Undang-

¹ M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 7.

² Lihat, Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam Pasal 19 menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi :³ Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; Pemberian sura; dan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, melalui Pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah.⁴

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan 2 (dua) cara yaitu secara Sistematis dan Sporadik. Pendaftaran tanah sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (10) adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar wilayahnya adalah desa/kelurahan. Cara ini merupakan prakarsa pemerintah, dan kegiatan ini didasarkan pada rencana kerja jangka panjang sedangkan wilayah yang menjadi objek ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara Sporadik dijelaskan pada ayat (11) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Secara individual yaitu pemegang hak atas tanah datang langsung ke kantor pertanahan, pemegang hak atau kuasanya membawa permohonan dan persyaratan yang diperlukan. Secara massal dilaksanakan bersama-sama (Kolektif) yang dikoordinir oleh Kepala Desa dan atau aparatnya, dengan cara ini pemegang hak tidak harus datang ke kantor pertanahan.

Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting, setidaknya karena Pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat dan memberikan perasaan tenang dan tenteram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun. Kedua, pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Ketiga, dengan memiliki sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu sertifikat mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertifikat dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 459 K/SIP/1975 tertanggal 18 September 1975 berbunyi mengingatk stelsel negatif tentang register/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang didalam register bukanlah *absolute* menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Kelemahan sistem publikasi negatif ternyata diakui oleh penjelasan Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997. Kelemahan ini tentunya mengakibatkan BPN sebagai instansi yang bertanggung jawab menerbitkan sertifikat tidak berupaya semaksimal mungkin untuk memperoleh data yang benar, sehingga kepastian hukum didalam pendaftaran tanah belum menjamin

³ F.X. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Universitas Lampung, BandarLampung, 2015, hlm. 17.

⁴ F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Indepth Publising, BandarLampung, 2012, hlm. 9.

pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak dan selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah.

Dengan memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung, telah ditegaskan mengenai instansi mana yang berwenang membatalkan sertifikat, yakni :

1. Putusan Mahkamah Agung No.350 K/Sip/1968 tanggal 3 Mei 1969: Untuk menyatakan batal surat bukti hak milik (sertipikat) yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata wewenangnya administrasi, sehingga pihak yang oleh Pengadilan dimenangkan wajib meminta pembatalan surat bukti hak milik (sertipikat) itu kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya itu.
2. Putusan Mahkamah Agung No.716/K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 : “Pengeluaran / pencabutan dan pembatalan surat sertipikat adalah semata-mata wewenang dari kantor pendaftaran tanah dan pengawasan pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri”. Untuk membatalkan sertipikat tanah (terkecuali kekeliruan yang menyangkut teknis kadastral), harus dipersoalkan terlebih dahulu dimuka persidangan di Pengadilan Negeri, siapakah yang berhak atas tanah.

Sehubungan dengan penilaian siapakah yang berhak memiliki tanah yang diperkarakan yang telah diterbitkan sertifikat tanah secara ganda itu, maka para pihak yang berperkara jelas meminta dinyatakan sah secara hukum sebagai bukti pemegang hak atas tanah.⁵

Kasus yang dikaji dalam penelitian ini bermula pada tanggal 20-Desember-1985 Mamak Kepala Waris Burhanuddin Rajo Magek (MKW) telah mensertipikatkan tanah kaumnya di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 210/Kel.Korong Gadang, Kecamatan Kuranji Kota Padang seluas ± 4000 M2 Gambar Situasi Nomor 3867 tanggal 20-Desember-1985.

Sebahagian dari Sertipikat Hak Milik 4060/Kel Korong Gadang, seluas 15.120M2, dijual oleh Burhanuddin Rajo Magek (MKW) kepada Jayusman maka dilakukanlah pemecahan ke BPN Kota Padang maka terbitlah Sertipikat Pecahan Hak Milik Nomor 4146/Kel. Korong Gadang seluas 8701 M2, Surat Ukur 25-Agustus-2016 Nomor 00512/2016, dan sertipikat pecahan ini dibalik nama ke atas nama Jayusman (pembeli), Jayusman selaku (pembeli) melakukan pemecahan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 4146/Kel. Korong Gadang seluas 8701 M2 ke kantor BPN berdasarkan Planning Nomor : 043/DPUPR/KRK-LING/05/2019 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Padang.

Setelah dilakukan pengukuran oleh Kantor BPN Kota Padang sesuai dengan Planning yang diajukan untuk pemecahan oleh Jayusman, maka Kantor BPN Kota Padang, pada saat itu mengatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 4146/Kel. Korong Gadang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik 210/Kel. Korong Gadang tahun 1985, yang salah satu pecahannya Sertipikat Hak Milik 213/Kel. Korong Gadang telah dijual oleh Mamak Kepala Waris Burhanuddin Rajo Magek (MKW) kepada Daswippetra dan telah dijual pula kepada Izzati Munaf.

Jayusman meminta solusi kepada BPN Kota Padang atas Sertipikat Hak Milik Nomor 4146/Kel. Korong Gadang yang tumpang tindih dengan Sertipikat Pecahan Hak Milik 213/Kel. Korong Gadang, BPN menyuruh untuk membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Menerima Hasil Ukuran, sehingga Jayusman dirugikan seluas 4.289 M2 dengan alasan dilepaskan untuk jalan dan fasilitas umum. Padahal Pada Saat Planning Nomor : 043/DPUPR/KRK-LING/05/2019 atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4146/Kel. Korong Gadang seluas 8701 M2 telah dikeluarkan 30% (tiga puluh persen) dari luas tanah untuk jalan dan fasilitas umum.

⁵ *Ibid*, hlm 12

Hal ini yang menimbulkan penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang kekuatan hukum atas pendaftaran tanah karena ingin menganalisa mengenai kesalahan dalam hal melakukan perbitan sertifikat dari masyarakat. Berdasarkan hal diatas Penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam dengan mengambil judul “Pendaftaran Peralihan Tanah Milik Kaum Yang Sudah Terdaftar Atas Nama Mamak Kepala Waris Di Kota Padang”

METODE

Dalam menjawab permasalahan sebagaimana dikemukakan di atas digunakan pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat peraturan hukum yang berlaku dan akan menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dala masyarakat. Penelitian ini juga menekankan pada praktek dilapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan objek penelitian yang dibahas dan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta yang terdapat dalam masyarakat.

Selanjutnya dengan telah dikumpulkannya sejumlah data tersebut baik primer maupun sekunder maka dilakukan analisis data secara kualitatif yaitu dengan melakukan penilaian terhadap data yang ada dengan berbagai bantuan berbagai peraturan perundang-undangan, buku-buku atau makalah yang terkait serta pendapat sarjana yang kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat. Berdasarkan penelitian tersebut metode kualitatif bertujuan untuk menginterpretasikan secara kualitatif tentang pendapat atau tanggapan dari narasumber kemudian mendeskripsikannya secara lengkap dan mendetail aspek-aspek tertentu yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang selanjutnya dianalisis untuk mengungkapkan kebenaran dan memahami kebenaran tersebut.⁶

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran Tanah Milik Kaum atas Nama Mamak Kepala Waris di Kota Padang

Syamsul Bahri menjelaskan Adat Minangkabau di Sumatera Barat menyatakan tanah ulayat merupakan salah satu ciri khas adanya Kaum, oleh karena itu harus dijaga dan dilestarikan. Hukum Adat Minangkabau mengakui bahwa Hak yang tertinggi terhadap tanah adalah hak Ulayat, yaitu merupakan suatu rangkaian daripada wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang termasuk lingkungan wilayahnya.⁷

R. Rustandi Ardiwilaga, mengatakan: “Hak Ulayat adalah hak dari persekuan hukum adat untuk digunakan dengan bebas terhadap tanah-tanah yang masih merupakan hutan belukar baik di dalam lingkungan wilayahnya guna kepentingan orang-orang anggota masyarakat, orang luar yang akan menggunakan tanah tersebut akan tetapi harus ada izin terlebih dahulu dan membayar *recognitie*, dalam pada itu persekutuan itu tetap campur tangan secara keras, juga atas tanah-tanah yang sedang atau telah diusahakan orang yang terletak di dalam lingkungan wilayahnya”.⁸

Hak ulayat mempunyai sifat keluar dan ke dalam. Sifat ke dalam maksudnya memperbolehkan kepada anggota persekutuan hukum adat menarik keuntungan dari tanah dan segala yang tumbuh dan hidup di atasnya (mengelola tanah, mendirikan tempat kediaman, menggembalakan ternak, mengumpulkan bahan makanan serta berburu dan memancing ikan). Hak ini dibatasi hanya untuk sekedar kepentingan keluarga sendiri. Sifat keluar maksudnya larangan terhadap orang luar atau orang asing untuk menarik keuntungan

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1992, hlm. 93

⁷ Syamsul Bahri, *Hukum Agraria Selayang Pandang*, Fakultas Hukum UNAND, Padang, 1986, hlm. 2.

⁸ R. Rustandi Ariwilaga, dikutip dari Syamsul Bahri, *Loc. Cit*, Hlm. 53.

dari tanah itu kecuali ada izin terlebih dahulu dari kepala-kepala adat dan diwajibkan membayar uang *recognitie* atau uang pengakuan.⁹

Pendaftaran tanah ulayat kaum belum mempunyai landasan yuridis yang kuat, namun dalam kenyataannya pendaftaran tanah ulayat kaum masih tetap dilaksanakan. Pendaftaran tanah ulayat kaum merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali, baik pendaftaran yang dilakukan secara sistematis maupun pendaftaran tanah secara sporadis. Sebelum pendaftaran tanah ulayat kaum dilakukan terlebih dahulu yang bersangkutan (pemohon) harus membuktikan haknya atas bidang tanah tersebut. Pembuktian obyek hak tanah ulayat yang akan didaftarkan di Minangkabau harus dibuktikan dengan alat pembuktian berupa : Bukti tertulis dan keterangan saksi. Dan Pernyataan yang bersangkutan (pemohon) dengan kadar kebenaran yang cukup

Cara pembuktian Subyek dan Obyek hak tanah ulayat yang ditempuh dengan membuat Surat Pernyataan yang bersangkutan, karena bukti tertulis tidak lengkap dan/atau tidak ada lagi sebagaimana tersebut didalam Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997. Pelaksanaan lebih lanjut tentang Pasal 24 ayat (2) PP Noor 24 Tahun 1997 tersebut terdapat pada Pasal 76 ayat (2) Permenag/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Tanah ulayat merupakan bagian dari hak ulayat masyarakat hukum adat dan merupakan suatu hukum yang tidak tertulis, hidup dan berlaku dalam masyarakat hukum adat serta diakui secara tegas oleh Undang-undang. Sebagaimana dinyatakan pada Pasal 3 UUPA bahwa pelaksanaan hak-hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat sepanjang 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 yang lebih tinggi.

Dari hasil penelitian Alur Penerbitan sertipikat oleh mamak kepala waris dan anggota kaumnya dilakukan dengan Proses yang dilakukan oleh mamak kepala waris Kaum Sikaro Suku Tanjung Kelurahan Korong Gadang Nagari Pauah IX Kecamatan Kuranji Kota Padang, mamak kepala waris yang terdahulu Almarhum Nuruik, awal tahun 1985 mamak kepala waris Kaum Sikaro Suku Tanjung yang bernama Almarhum Nuruik telah membuat surat persetujuan kaum untuk membuat Alas Hak Tanah Kaum atas tanah Kaum Sikaro Suku Tanjung yang belum besertipikat yang terletak di Kelurahan Korong Gadang, Kecamatan Kuranji, Kota Padang.

Berdasarkan Surat Persetujuan Kaum untuk menerbitkan Sertipikat Tanah Milik Kaum Sikaro Suku Tanjung, maka MKW Nuruik membuat Surat Alas Hak Formulir B sebahagian dari tanah Kaum Sikaro Suku Tanjung dengan luas \pm 4000 M² (lebih kurang empat ribu meter persegi). Surat Alas Hak Formulir B ditandatangani oleh MKW, anggota kaum, batas sepadan tanah tersebut dan Surat Alas Hak Formulir B tersebut diketahui oleh Niniak Mamak Nan Bajinieh Adat Suku Tanjung Nagari Pauh IX, yaitu Panito Adat Suku Tanjung; Palo Paruik Penghulu Suku Tanjung; Penghulu Suku Tanjung Nagari Pauh IX Kecamatan Kuranji Kota Padang; dan Kerapatan Adat Nagari Pauh IX Kecamatan Kuranji Kota Padang; serta diketahui juga oleh Lurah Kelurahan Korong Gadang Kecamatan Kuranji dan Camat Kecamatan Kuranji Kota Padang.

Setelah Surat Alas Hak Formulir B tanah milik Kaum Sikaro Suku Tanjung dilengkapi persyaratannya oleh MKW Nuruik sebagaimana yang telah ditentukan oleh Kepala Kantor Agraria Kota Padang, kemudian MKW Nuruik mendaftarkan tanah tersebut ke Kantor Agraria Kota Padang untuk diterbitkan sertipikat tanah Kaum Sikaro Suku Tanjung. Pada akhir tahun 1985 diterbitkanlah Sertipikat Tanah Kaum Sikaro Suku Tanjung Hak Milik Nomor 210, Gambar Situasi Nomor 3867, tanggal 20 Desember 1985 seluas \pm 4000 M² (lebih kurang empat ribu meter persegi), sertipikat tersebut tercatat atas nama 1. Nuruik (MKW); 2. M. Nur; 3. Burhannuddin; 4. Khaidir; 5. Mawardi.

⁹ *Ibid*, hlm. 54.

Penguasaan harta pusaka tinggi (hak ulayat kaum) berada di tangan mamak kepala waris (laki-laki tertua dalam kaumnya), tetapi tidak mempunyai hak penuh untuk mengambil kebijakan keluar terhadap tanah kaum, ia memerlukan persetujuan seluruh anggota kaumnya, terutama kaum perempuan dalam garis keatas, karena anggota perempuan yang selalu menetap tinggal dalam suku kaumnya untuk tetap menjaga kelestarian tanah ulayat sukunya agar tidak jatuh kepada suku lain, yang berkuasa terhadap harta pusaka dalam lingkungan kaum itu secara praktis ialah perempuan tertua dalam rumah gadang, karena dalam sistim kekerabatan matrilineal, ibu tertua itu berkedudukan sebagai kepala keluarga dalam rumah gadang. Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah seperti kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak), kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak), dan kepastian hukum mengenai haknya.¹⁰

Berdasarkan teori kepastian hukum tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mencari kepastian dan perlindungan hukum dimana untuk itu persyaratan untuk pendaftaran tanah harus dipenuhi seperti Ranji, Kesepakatan Kaum, dan alas hak kemudian mendaftarkan tanah tersebut ke Kantor Agraria Kota Padang untuk dilakukan pengukuran dan pencatatan sehingga diterbitkanlah Sertpikat Tanah Kaum Sikaro Suku Tanjung demi mencapai Kepastian Hukum, namun seiring perkembangan waktu, Badan Pertanahan Nasional Kota Padang memberikan persyaratan pendaftaran tanah ulayat kaum sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997, Permen ATR BPN dan peraturan tambahan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Padang seperti melengkapi : KTP dan KK anggota kaum sesuai dengan nama yang tercatat di dalam ranji kaum, Surat Pernyataan, Akta Kematian dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Padang apabila anggota kaum di dalam ranji meninggal dunia, titik koordinat, foto lokasi, denah lokasi dan juga melampirkan PBB tanah tersebut.

Proses Pendaftaran Peralihan Tanah Milik Kaum yang Sudah Terdaftar atas Nama Maka Kepala Waris Kepada Pihak Ketiga di Kota Padang

Pengaturan tentang tanah ulayat yang terdapat dalam Pasal 8 Peraturan Daerah Sumatera Barat Nomor 16 Tahun 2008 Tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya dimana untuk menjamin kepastian hukum dan keperluan penyediaan data/informasi pertanahan, tanah ulayat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 dapat didaftarkan pada kabupaten /kota. Hal ini tentu membuka peluang bagi masyarakat di Sumatera Barat yang mana tidak dapat dipungkiri sebagian besar tanahnya merupakan tanah ulayat. Transaksi jual beli tanah ulayat di Sumatera Barat semakin marak dan berkembang baik tanah ulayat yang telah didaftarkan maupun yang belum didaftarkan. Kondisi ini bertentangan dengan sifat tanah ulayat yang tidak boleh diperjual belikan atau dipindahtangankan.

Tanah ulayat di Minangkabau terdiri dari: (1).Tanah Ulayat kaum ialah tanah ulayat yang dimiliki oleh suatu kaum dengan ke penguasaannya oleh Kapala Kaum atau Mamak Kepala Waris, (2) Tanah Ulayat Suku ialah tanah ulayat yang dimiliki oleh sesuatu suku dengan penguasaannya oleh kepala suku atau Penghulu suku, (3) Tanah Ulayat Nagari ialah tanah ulayat yang dimiliki oleh seluruh anak nagari atau anak kemenakan dengan penguasaannya penghulu-penghulu suku yang ada di nagari bersangkutan.¹¹

Tanah ulayat merupakan tanah merupakan harta pusaka tinggi kaum, yang bersifat hak public, ditujukan untuk kaum demi kepentingan kaum, yang tak dapat dikuasai oleh orang di luar kaum. Namun saat ini telah mengalami perkembangan, dimana tanah harta pusaka tinggi banyak yang telah dialihkan atau dijual sehingga menjadi bersifat keperdataan. Ini sangat bertentangan dengan ketentuan hukum adat Minangkabau yang menganut garis keturunan

¹⁰ Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2017, hlm 1

¹¹ Sjahmunir, *Eksistensi Tanah Ulayat dalam Perundang-undangan di Indonesia*. Padang, PPIM, 2000. hlm 40

matrilineal. Minangkabau mempunyai system kekerabatan matrilineal yang berbeda dengan daerah lain yang banyak menganut patrilineal, dimana garis keturunan berdasarkan garis keturunan ibu. Ini adalah ciri khas kebudayaan Minangkabau dengan sistem kekerabatan matrilineal yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Sumatera Barat.¹²

Dari hasil penelitian proses pendaftaran peralihan tanah milik kaum yang sudah terdaftar atas nama maka kepala waris kepada pihak ketiga di Kota Padang Alur Penerbitan sertipikat oleh mamak kepala waris dan anggota kaumnya dimana melalui Proses yang dilakukan oleh mamak kepala waris Kaum Sikaro Suku Tanjuang Kelurahan Korong Gadang Nagari Pauah IX Kecamatan Kuranji Kota Padang, mamak kepala waris yang terdahulu Almarhum Nuruik, awal tahun 1985 mamak kepala waris Kaum Sikaro Suku Tanjuang yang bernama Almarhum Nuruik telah membuat surat persetujuan kaum untuk membuat Alas Hak Tanah Kaum atas tanah Kaum Sikaro Suku Tanjuang yang belum besertipikat yang terletak di Kelurahan Korong Gadang, Kecamatan Kuranji, Kota Padang.

Berdasarkan Surat Persetujuan Kaum untuk menerbitkan Sertipikat Tanah Milik Kaum Sikaro Suku Tanjuang, maka MKW Nuruik membuat Surat Alas Hak Formulir B sebahagian dari tanah Kaum Sikaro Suku Tanjuang dengan luas \pm 4000 M² (lebih kurang empat ribu meter persegi). Surat Alas Hak Formulir B ditandatangani oleh MKW, anggota kaum, batas sepadan tanah tersebut dan Surat Alas Hak Formulir B tersebut diketahui oleh Niniak Mamak Nan Bajinieh Adat Suku Tanjuang Nagari Pauh IX, yaitu Panito Adat Suku Tanjuang; Palo Paruik Penghulu Suku Tanjuang; Penghulu Suku Tanjuang Nagari Pauh IX Kecamatan Kuranji Kota Padang; dan Kerapatan Adat Nagari Pauh IX Kecamatan Kuranji Kota Padang; serta diketahui juga oleh Lurah Kelurahan Korong Gadang Kecamatan Kuranji dan Camat Kecamatan Kuranji Kota Padang.

Setelah Surat Alas Hak Formulir B tanah milik Kaum Sikaro Suku Tanjuang dilengkapi persyaratannya oleh MKW Nuruik sebagaimana yang telah ditentukan oleh Kepala Kantor Agraria Kota Padang, kemudian MKW Nuruik mendaftarkan tanah tersebut ke Kantor Agraria Kota Padang untuk diterbitkan sertipikat tanah Kaum Sikaro Suku Tanjuang.

Pada akhir tahun 1985 diterbitkanlah Sertipikat Tanah Kaum Sikaro Suku Tanjuang Hak Milik Nomor 210, Gambar Situasi Nomor 3867, tanggal 20 Desember 1985 seluas \pm 4000 M² (lebih kurang empat ribu meter persegi), sertipikat tersebut tercatat atas nama 1. Nuruik (MKW); 2. M. Nur; 3. Burhannuddin; 4. Khaidir; 5. Mawardi.

Pada tahun 1986 Sertipikat Hak Milik 210, Gambar Situasi Nomor 3867, tanggal 20 Desember 1985 seluas \pm 4000 M² (lebih kurang empat ribu meter persegi), pemisahan/pemecahan ke Kantor Agraria Kota Padang oleh MKW Nuruik, pada bulan September 1986 diterbitkanlah gambar situasi pecahan Sertipikat Hak Milik 210 oleh Kantor Agraria Kota Padang, salah satu gambar situasi pecahan tanah tersebut adalah Nomor 2899, tanggal 22 September 1986, seluas 323 M² (tiga ratus dua puluh tiga meter persegi).

Berdasarkan gambar situasi tanggal 22 September 1986 Nomor 2899, seluas 323 M² (tiga ratus dua puluh tiga meter persegi) salah satu dari pecahan sertipikat Hak Milik 210, Kelurahan Korong Gadang, dilakukanlah transaksi jual beli oleh MKW beserta anggota kaumnya yang tercatat sebagai pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 210, Kelurahan Korong Gadang kepada Daswippetra, demikian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23-September-1986 Nomor 114/JB/K/1986 dihadapan Sabirin Gelar Sutan Bandaro camat Kecamatan Kuranji Kota Padang selaku pejabat pembuat Akta Tanah dalam wilayah kecamatan Kuranji.

Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23-September-1986 Nomor 114/JB/K/1986 yang dibuat dihadapan Sabirin Gelar Sutan Bandaro camat Kecamatan Kuranji Kota Padang, Gambar Situasi tanah tanggal 22 September 1986 Nomor 2899, seluas 323 M² (tiga ratus dua

¹² M. Munir, "Sistem Kekerabatan dalam kebudayaan Minangkabau Perspektif Aliran Filsafat Strukturalisme Jean Claude Levi- Strauss," J. filsafat, vol. 25, no. 1, p. 1, 2015

puluh tiga meter persegi) salah satu hasil pecahan Sertipikat Hak Milik 210/Kelurahan Korong Gadang, maka diterbitkan sertipikat hak milik pecahan oleh Kantor Agraria Kota Padang tanggal 25 September 1986 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 213/Kelurahan Korong Gadang, langsung tercatat atas nama pembeli yaitu Daswippetra.

Kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 213/Kelurahan Korong Gadang, yang tercatat atas nama Daswippetra dijual oleh Daswippetra kepada Izzati Munaf demikian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 21/III/1987 tanggal 16 Maret 1987 yang dibuat dihadapan Drs.Syaiful Dahlan Camat Kecamatan Kuranji Selaku PPAT wilayah Kecamatan Kuranji Kota Padang dan Sertipikat Hak Milik Nomor 213/Kelurahan Korong Gadang masih tercatat atas nama Izzati Munaf selaku pemegang hak milik, tetapi tanah tersebut tidak dapat dikuasi oleh Izzati Munaf sampai saat ini.

Pada tahun 2014 Burhanudin Rajo Magek selaku pengganti Mamak Kepala Waris dalam Kaum Sikaro Suku Tanjuang yang menggantikan Nuruik, dikarenakan Nuruik telah meninggal dunia, Burhanudin Rajo Magek beserta anggota kaumnya membuat alas hak tanah milik Kaum Sikaro Suku Tanjuang Kelurahan Korong Gadang Nagari Pauah IX Kecamatan Kuranji Kota Padang seluas \pm 15.000 M2 (lebih kurang lima belas ribu meter persegi) dimana sebelah selatan berbatasan langsung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 210/Kelurahan Korong Gadang tanah milik kaumnya juga yang telah dipecah dan dijual kepada pihak lain dimana salah satunya adalah Izzati Munaf tersebut di atas.

Pada saat pengukuran dilapangan oleh petugas ukur Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang yaitu Aridal Nova Daltim daokn batas batas tanah atau pa seluas \pm 15.000 M2 (lebih kurang lima belas ribu meter persegi) ditunjukkan langsung oleh Burhannudin Rajo Magek. Pada tanggal 21 Januari 2015 diterbitkanlah surat ukur oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Nomor 00306/2015 seluas 15.120 M2 (lima belas ribu seratus dua puluh meter persegi). Pada tanggal 19 November terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 4060/Kelurahan Korong Gadang, Surat Ukur tanggal 21 Januari 2015, Nomor 00306/2015 seluas 15.120 M2 (lima belas ribu seratus dua puluh meter persegi) yang tercatat atas nama 1. Burhanudin Rajo Magek (MKW) ; 2. Suwir Malin Sutan; 3. Khaidir; 4. Mawardi; dan 5. Faizal.

Pada tanggal 2 April 2016 dengan meninggal dunianya salah satu pemegang hak yaitu Suwir Malin Sutan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4060/Kelurahan Korong Gadang, maka dimohonkanlah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang untuk turun waris, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 12-April-2016 yang dibuat oleh Ahli Waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Korong Gadang dan dikuatkan oleh Camat Kecamatan Kuranji Kota Padang.

Maka tanggal 01-Juni-2016 maka berubahlah pemegang hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4060/Kelurahan Korong Gadang menjadi lima belas orang yang tercatat nama 1. Burhanuddin Rajo Magek; 2. Khaidir; 3. Mawardi; 4. Faizal; 5. Syamsidar; 6. Albadfaikar; 7. M. Nur; 8. Thamrin; 9. Abdul Muas; 10. Nurjana; 11. Burhanuddin; 12. Jalinar; 13. Bainar; 14. Bakar; dan 15. Norma.

Pada tanggal 07-September-2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 4060/Kelurahan Korong Gadang dipecah atau pisahkan menjadi 2 (dua) bagian, maka terbitlah Sertipikat Hak Milik 4124/Kelurahan Korong Gadang dan Sertipikat Hak Milik 4146/Kelurahan Korong Gadang, keduanya masih tercatat atas nama 1. Burhanuddin Rajo Magek; 2. Khaidir; 3. Mawardi; 4. Faizal; 5. Syamsidar; 6. Albadfaikar; 7. M. Nur; 8. Thamrin; 9. Abdul Muas; 10. Nurjana; 11. Burhanuddin; 12. Jalinar; 13. Bainar; 14. Bakar; dan 15. Norma.

Pada tanggal 22-September-2017 pecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 4146/Kelurahan Korong Gadang seluas 8.701 M2 (delapan ribu tujuh ratus satu meter persegi) dijual oleh Mamak Kepala Waris beserta anggota kaumnya kepada Jayusman, demikian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 219/2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Lusi Fatmasari,S.H,

Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.¹³

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.¹⁴

Berdasarkan teori Peralihan Hak yang dilakukan terhadap tanah ulayat kaum Suku Sikaro Tanjung, dimana salah satu pemegang hak meninggal dunia, sebelum melakukan proses jual beli, maka kaum Suku Sikaro Tanjung melakukan proses turun waris terlebih dahulu, setelah turun waris selesai dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, selanjutnya kaum Suku Sikaro Tanjung melengkapi persyaratan untuk balik nama kepada pihak ketiga (pembeli) ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang sesuai ketentuan yang berlaku, selanjutnya Badan Pertanahan Nasional Kota Padang akan melakukan pengecekan berkas dan sertipikat dan ZNT, setelah sertipikat dibalik nama kepada pihak ketiga (pembeli), maka PPAT meminta kepada kaum Suku Sikaro Tanjung untuk memenuhi persyaratan Akta Jual Beli sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sertipikat akan diserahkan kepada pihak ketiga (pembeli).

Penyelesaian Sengketa Pendaftaran Peralihan Tanah Milik Kaum yang Sudah Terdaftar Kepada Pihak Ketiga di Kota Padang

Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh adalah musyawarah. Begitu juga dalam sengketa sertifikat ganda, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak. dan Kantor wilayah BPN yaitu di Provinsi dan Kabupaten/Kotamadya, hanya bisa sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilakukan BPN.

Dengan sering terjadinya sengketa tanah, maka untuk meminimalkan terjadinya sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda, maka BPN, yang dianggap sebagai pelayan masyarakat, antara lain adalah:

¹³ Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 375.

¹⁴ Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hal.36.

1. Menelaah dan mengelolah data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan.
2. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding memori/kontra memori kasasi, Memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
3. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai Penyelesaian sengketa atas tanah.
4. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusanperadilan.
5. Mendokumentasi.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara atau sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk juga sengketa sertifikat ganda yaitu:

1. Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan.
2. Pengaduan ditindak lanjuti dengan mengidentifikasi masalah, apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau bukan.
3. Jika memang kewenangannya, maka BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut.
4. Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi (*status quo*).
5. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja. Jika bersifat politis, sosial, dan ekonomis maka tim melibatkan institusi berupa DPR atau DPRD, departemen dalam negeri, pemerintah daerah terkait.
6. Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

Dalam prakteknya, penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika diperadilan umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan peradilan tata usaha negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Dengan dibuatnya penargetan oleh Pusat terhadap Badan Pertanahan Nasional yang ada di setiap Kota/Kabupaten khususnya Sumatera Barat menimbulkan dampak *negative* dari pendaftaran tanah tersebut, seringkali terjadinya kelalaian dan ketidak hati-hatian dalam proses melengkapi data dari para pemohon, yang menimbulkan permasalahan-permasalahan. Permasalahan yang kerap terjadi khususnya dalam Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) khususnya di Sumatera Barat ini yaitu kelengkapan persyaratan oleh pemohon.

Bentuk kelengkapan yang dimaksud yaitu dalam persyaratan penerbitan sertipikat tanah kaum, banyaknya para pemohon yang tidak beriktikad baik salah satunya dengan membuat ranji-ranji yang telah disederhanakan oleh pihak pemohon untuk suatu kepentingan sebagai syarat pembuatan alas hak, dimana pada dasarnya anggota kaum tersebut tidak mengetahui/menyetujui dalam hal penerbitan sertipikat tanah kaum tersebut.

Dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dalam sertifikat tanah ganda, prosedur yang ditempuh dalam penyelesaian sengketa pertanahan selalu melalui mekanisme mediasi oleh BPN dimulai adanya Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor BPN. Penanganan

masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh BPN biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu : Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan; Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Sebagai mediator, BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan.¹⁵

Berdasarkan Pasal 34, 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan adalah dalam hal terdapat beberapa sertipikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka terhadap sertipikat dimaksud dilakukan penanganan sebagaimana diatur dalam peraturan ini, dan akan dilakukan pembatalan sertipikat apabila dari hasil penanganan diperoleh fakta terdapatnya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis. Ketentuan lebih lanjut tata cara penyelesaian masalah tumpang tindih ini diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang menyatakan bahwa apabila setelah dilakukan gelar perkara ditemukan adanya kesalahan yang nyata dalam prosedur penerbitan obyek perkara yang merupakan produk dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia beserta jajarannya berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor 08/JUKNIS/D.V/2007 tentang Penyusunan Keputusan Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah/Pendaftaran/ Sertipikat Hak Atas Tanah terhadap studi kasus penulis dapat dilakukan dengan Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Berdasarkan teori Perlindungan Hukum Keputusan pembatalan hak atas tanah/Pendaftaran/Sertipikat Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi ini merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat/badan tata usaha Negara berdasarkan hasil penelitian dan nyata-nyata terdapat beberapa diantaranya karena adanya kesalahan prosedur; Kesalahan perhitungan luas; Terdapat tumpang tindih hak atas tanah; serta Data yuridis atau data fisik tidak benar atau Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif. Lebih lanjut Pembatalan hak atas tanah atau pembatalan pendaftaran hak karena cacat administrasi berdasarkan penelitian Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional maupun Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini, dapat dilaksanakan sesuai kewenangan apabila hak atas tanah atau pendaftaran hak atas tanah yang menjadi obyek masalah masih bersifat originaire (pendaftaran pertama). Namun apabila hak atas tanah yang menjadi obyek masalah telah derivatif (beralih) kepada pihak lain yang tidak/bukan merupakan subyek di dalam sengketa, maka pembatalan hak atau pembatalan pendaftaran hak dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amarnya secara tegas menyatakan batal hak atau membatalkan pendaftaran hak tersebut, atau berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amarnya mengakibatkan batalnya hak atau pendaftaran hak tersebut. Dalam hal perkara tersebut belum

¹⁵ Gary Goodpaster, *Tinjauan terhadap penyelesaian Sengketa dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, hlm.16

diperiksa di pengadilan tingkat pertama, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pertanahan menemukan adanya cacat administrasi terhadap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi obyek gugatan dapat melakukan atau menyarankan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk: 1) tidak meneruskan proses perkara dengan melaporkan temuan adanya cacat administrasi. 2) menyelesaikan sengketa di luar pengadilan atas dasar kehendak para pihak. 3) menuangkan hasil penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam Berita Acara.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut: 1. Pendaftaran tanah milik kaum atas nama mamak kepala waris di Kota Padang dimana Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak ulayat kaum, dapat dialihkan ke atas nama salah seorang anggota kaum berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan/Persetujuan Kaum, yang sudah disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan. Sebelumnya harus didasarkan dari Ranji yang dibuat oleh Mamak Kepala Waris ditandatangani oleh ninik mamak Penghulu Suku dan Ketua Kerapatan Adat Nagari. 2. Proses pendaftaran peralihan tanah milik kaum yang sudah terdaftar atas nama kepala waris kepada pihak ketiga di Kota Padang dilakukan kerana adanya jual beli, peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah. 3. Sengketa dalam pendaftaran peralihan tanah milik kaum yang sudah terdaftar kepada pihak ketiga di Kota Padang, dan bagaimana penyelesaian sengketa. Pada saat pengukuran pemecahan dilapangan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional kasi pengukuran memberitahukan kepada Jayusman bahwa hasil pengukuran di lapangan terdapat perbedaan bentuk gambar di sertipikat dengan bentuk gambar hasil pengukuran di lapangan sehingga terjadi kekurangan luas sebanyak 4.289 M2 (empat ribu dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) atau tumpang tindih (overlep) dengan Sertipikat Hak Milik 210/Kelurahan Korong Gadang dengan salah satu pecahannya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 213/Kelurahan Korong Gadang, yang tercatat atas nama Izzati Munaf. Badan Kantor Pertanahan Nasional Kota Padang tidak mau mengeluarkan hasil pecahan sertipikat yang diajukan oleh Jayusman selaku pemilik/pemegang hak sebelum Jayusman membuat Surat Pernyataan Penyerahan Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Menerima Hasil Ukuran.

REFERENSI

- Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2017.
- F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Indepth Publising, Bandar Lampung, 2012.
- F.X. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015.
- Gary Goodpaster, *Tinjauan terhadap penyelesaian Sengketa dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.
- M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- M. Munir, "Sistem Kekerabatan dalam kebudayaan Minangkabau Perspektif Aliran Filsafat Strukturalisme Jean Claude Levi- Strauss," J. filsafat, vol. 25, no. 1, p. 1, 2015.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1992.
- Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007.
- Sjahmunir, *Eksistensi Tanah Ulayat dalam Perundang-undangan di Indonesia*. Padang, PPIM, 2000.

Syamsul Bahri, *Hukum Agraria Selayang Pandang*, Fakultas Hukum UNAND, Padang, 1986.

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2008.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah