

**Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
(Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)**

Arie Hardian
Staf Di Kantor Notaris Deli Serdang
Email: ariehardian.ah@gmail

ABSTRAK. Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertipikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah. Permasalahan dalam penelitian ini, peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertipikat melalui perjanjian jual beli, upaya untuk meningkatkan adanya kepastian dan perlindungan hukum dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat, dan hambatan dalam pendaftaran hak atas tanah dalam jual beli tanah belum bersertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Medan. Hasil pembahasan bahwa bentuk peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli dalam pelaksanaannya di Kota Medan yakni tanah yang belum memiliki sertifikat, harus dikonversi terlebih dahulu agar tanah tersebut berdasarkan sertifikat hak milik atas tanah. Setelah itu baru dapat dilakukan proses jual beli dan balik nama terhadap tanah tersebut menjadi atas nama pembeli. Kepastian dan perlindungan hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat sah menurut hukum dengan terpenuhinya semua persyaratan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga jual beli tanah yang belum bersertifikat akan berakibat hukum berupa penyerahan obyek jual beli yaitu berupa tanah kepada pembeli serta penyerahan pembayaran harga jual beli kepada penjual. Hambatan dalam pendaftaran hak atas tanah dalam jual beli tanah belum bersertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Medan, yakni : Alas hak yang ada kurang lengkap, tanda batas tidak dipasang, terjadinya sengketa (konflik) tanah, sistem pemetaan kurang baik, peralatan kurang memadai, sumber daya manusia kurang mencukupi, jenuh dengan prosedur yang panjang dan berbelit-belit, dibutuhkan biaya yang relatif besar, diantaranya untuk membayar uang pemasukan negara dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan dan beranggapan bahwa alas hak yang mereka pegang sekarang mempunyai kekuatan yang sama dengan sertipikat sehingga untuk mensertipikatkan tanahnya hanyalah pekerjaan yang sia-sia saja dengan kata lain tingkat pengetahuan terhadap pentingnya pendaftaran tanah (sertipikat) masih relatif rendah.

Kata kunci: Jual Beli Tanah, Belum Bersertifikat, Pendaftarannya

***land Sale And Yet Bersertipikati Its Registration By Regulation Government Number 24 Of 1997
(Studies in the National Land Agency Medan)***

ARIE HARDIAN

Staff in office of Deli Serdang Notaris

*Abstract.*The government made land registration activities with institutionalized system, as was done in the registration activities over the years, ranging from a petition or entity, processed up his rights issued proof (certificate) and maintained the data is registered in the land book. The problem in this research, the transfer of rights to land that has not been bersertipikat through a purchase agreement, an effort to increase certainty and legal protection in the sale and purchase of land not yet bersertipikat, and obstacles in the registration of land rights in land sales have not certified Land Agency (BPN) in Medan. The result of the discussion that the transitional form of property rights on land that has not been certified through the buying and selling in their execution in Medan namely land that does not have a certificate, it must first be converted to make the soil based on the certificate of title for the land. After that just do buying and selling process and to the land behind the name into the name of the buyer. Legal certainty and the protection of buying and selling land that has not been certified by the lawful fulfillment of all requirements under the provisions of the applicable legislation. So that the sale and purchase of land which has not been certified to be any legal consequences in the form of delivery of the object of purchase in the form of land to the buyer as well as the submission of purchase price payment to the seller. Obstacles in the registration of land rights in land sales have not certificate in the National Land Agency (BPN) in Medan, namely: Alas existing rights are incomplete, boundary markers are not installed, the dispute (conflict) soil mapping system is less good, less equipment adequate human resources is not adequate, saturated with lengthy procedures and complicated, it takes the cost is relatively large, such as to pay for the country's revenue and Customs Acquisition rights to Land and or Building and assume that the base of the rights they hold now have the power the same with the certificate so as to certificate land the job just useless in other words the level of knowledge of the importance of land registration (certificate) is still relatively low.

Key words: Sale and Purchase of Land, Not Certified, Registration

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan manusia, Kebutuhan tanah tersebut baik dari segi ekonomi, sosial maupun segi teknologi. Tanah juga merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang, serta sumber bagi kepentingan hidup manusia pada umumnya. Terbatasnya tanah maka berdampak kepada nilai jual tanah yang semakin tinggi karena didasarkan pada semakin banyaknya permintaan atas tanah untuk pembuatan sarana umum, seperti hotel, rumah sakit, dan rumah makan ataupun sarana pribadi seperti rumah, villa dan lain-lain. (Achmad Rubaie,

2007: 1) Setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum tentunya akan menimbulkan terjadinya suatu akibat hukum. Akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat jika kelengkapan dokumen-dokumen hukum yang disyaratkan telah benar mengenai subyek dan obyeknya jual beli tanah, maka dalam jual beli tanah tersebut hak atas tanah sah beralih dari penjual kepada pembeli.

Penerbitan sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersangkutan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum. (Ali Achmad Chomzah, 2003 : 25)

Proses pemberian hak pada suatu permohonan hak atas tanah tidak hanya dengan melihat segi prosedurnya saja. Suatu permohonan tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, diperiksa secara fisik, diukur, permohonan terhadap hak atas tanah tersebut telah diumumkan, dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya.

Semua hak-hak atas tanah wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan oleh pemegangnya untuk menjamin kepastian hak dan merupakan bukti yang kuat terhadap pihak ketiga. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah akan mendapatkan suatu tanda bukti hak atas tanah yang kenal dengan sebutan sertipikat tanah. (CST Kansil, 2006 : 31) Menurut Pasal 19 UUPA, 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 pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertipikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah. (Muhammad Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2010 : 104)

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu: "Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah 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.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini tergolong penelitian hukum normatif karena penelitian hukum ini terfokus pada peraturan yang tertulis (*law in book*). Penelitian hukum normatif merupakan penelitian sistematika hukum yang dapat dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan tertentu yang bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok atau dasar hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum, dan objek hukum. Penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian bersifat deskriptif

analitis. Deskripsi maksudnya adalah penelitian bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat tentang permasalahan yang akan dibahas. Jadi penelitian bersifat deskriptif analitis adalah suatu penelitian menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek dari hasil penelitian.

C. Pembahasan

1. Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat Melalui Perjanjian Jual Beli

Pesatnya perkembangan ekonomi masyarakat dewasa ini, khusus di bidang pertanahan menyebabkan nilai ekonomi dari tanah semakin tinggi dan menyebabkan status hak atas tanah semakin penting, karena akan memberikan jaminan kepemilikan atas tanah dan memberi kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga masalah pembuktian hak tersebut juga menjadi semakin penting, karena sekarang yang mempunyai alat bukti yang kuat atas status tanah yang dimilikinya, tentu akan terjamin pula kepastian hukumnya atas tanah tersebut. Demikian pula bila tanah tersebut akan dialihkan kepada pihak lain, kedua pihak merasa yakin tidak akan terjadi sengketa di kemudian hari mengenai tanah tersebut serta akan memudahkan dalam tata cara dan proses penjualan tanah tersebut. Mengenai peralihan tanah itu, tidak hanya pihak penjual dan pihak pembeli yang berkepentingan, bahkan ada pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut akan memperoleh keterangan secara lebih mudah dan tidak timbul keragu-raguan lagi.

Kepemilikan hak atas tanah tidaklah semata-mata menyangkut jangka waktu yang panjang tapi juga menyangkut kepentingan pihak lain, tidak terjadinya sengketa tanah adalah hal yang diharapkan oleh semua pihak, karena sengketa tanah akan merugikan para pihak yang bersangkutan dengan banyaknya biaya yang dikeluarkan serta waktu yang tersita untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Demikian juga halnya terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat yang merupakan pengalihan hak atas tanah atau memindahkan hak atas tanah masih banyak dilakukan dengan cara yang tidak menurut ketentuan sehingga dapat menimbulkan sengketa tanah serta tidak terciptanya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibidang pertanahan yang merupakan tujuan dari Undang-undang Pokok Agraria.

Jual beli atas tanah yang belum bersertifikat terdapat ketidak seragaman bahkan menyimpang dari kaedah hukum yang berlaku, demikian juga terhadap pendaftaran hak atas tanah tersebut menimbulkan beberapa masalah dan kendala dari pihak masyarakat yaitu mahalnya biaya pendaftaran hak atas tanah, proses pendaftaran tanah yang terlalu lama, kurang mengerti fungsi sertipikat dan masyarakat merasa sudah cukup dengan alas hak yang dimiliki sekarang sehingga tidak berminat untuk mendaftarkan hak atas tanah.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah untuk pertama kali mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia, yang uniform dan berlaku secara nasional sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.L.N 1997 Nomor 59, tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku 8 Oktober 1997, sebagai perintah dari Pasal 19 UUPA. (AP. Parlindungan ,1999:1)

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang diharapkan oleh pemerintah Republik Indonesia tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Jual beli tanah yang telah dibukukan (sudah terbit sertifikat), maka sertifikat hak milik atas tanah tersebut disertakan dalam pendaftaran jual beli tanah itu. Namun tidak demikian jika obyek jual belinya berupa tanah yang belum dibukukan sehingga belum terdapat sertifikat hak milik atas tanah itu. Untuk itu, sebagai ganti daripada sertifikat tersebut harus dilengkapi dengan surat-surat pendukung lainnya.

Untuk tanah yang belum memiliki sertifikat prosedurnya terlebih dahulu harus melengkapi warkah-warkah tanah (obyek) sebagaimana disebut dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dokumen subyeknya, pelunasan pajak-pajak. Kemudian dihadapan PPAT, para pihak (penjual dan pembeli) menandatangani AJB (akta jual beli), akta mana kemudian didaftarkan di kantor Pertanahan untuk proses pembuatan sertifikatnya. Namun, dalam prakteknya sekarang di Kota Medan jual beli tanah yang belum bersertifikat baru bisa dilakukan setelah tanah tersebut bersertifikat hal ini sebagaimana hasil wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, tertanggal 22 Juni 2016. Tuntutan kehidupan yang semakin kompleks dan modern tersebut memaksa setiap individu dalam masyarakat mau tidak mau, suka atau tidak suka menginginkan adanya kepastian, terutama kepastian hukum, sehingga setiap individu dapat menentukan hak dan kewajibannya dengan jelas dan terstruktur. (Moh.Mahfud MD, 2006 :63) Pendaftaran hak atas tanah menimbulkan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah, menurut Abdurrahman: pada saat dilakukannya pendaftaran tanah, maka hubungan hukum pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum, sejak saat itulah pihak-pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud. (Abdurrahman , 2002 : 23)

Dari uraian di atas, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimana obyek jual belinya berupa tanah yang belum bersertifikat, pada pelaksanaannya di Kota Medan yakni didahului dengan pendaftaran atau penegasan hak (konversi) terhadap tanah tersebut hingga terbitnya suatu sertifikat hak milik atas tanah, lalu dapat dilakukan proses jual beli atas tanah dan pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan dan oleh PPAT. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, diterbitkan sertifikat hak milik yang baru atas nama pemilik yang baru (pembeli).

Transaksi jual beli tanah sesuai dengan ketentuan hukum adat. Pihak penjual dan pihak pembeli sepakat terhadap harga jual beli tanah dan mereka menghadap Lurah atau Kepala Desa untuk melakukan jual beli tersebut. Sebagai tanda telah terjadi jual beli tanah, maka dibuatlah surat jual beli yang dibuat oleh pihak penjual, di tandatangani oleh pihak penjual, pihak pembeli, dua orang saksi dan diketahui oleh Lurah atau Kepala Desa dimana tanah tersebut berada.

Mengenai jual beli menurut hukum adat, pembayaran harga dan penyerahan adalah menjadi satu dan pada saat itulah jual beli telah dinyatakan sah adanya. Ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dimana untuk sahnya perjanjian diperlukan adanya empat syarat yaitu kesepakatan, kecakapan untuk berbuat, hal yang tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat sahnya jual beli tanah tidak bisa terlepas pada ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Setelah terpenuhinya unsur-unsur Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, akta jual beli harus dibuat dihadapan PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini berdasarkan wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 22 Juni 2016.

Praktek transaksi jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah di kota Medan, khususnya tanah yang belum bersertipikat masih terdapat ketidakseragaman yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), transaksi jual beli tanah yang tidak seragam tersebut dapat dilihat dari mudahnya transaksi tersebut dilakukan. Pertama, disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli, cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima atau surat apapun, mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu dengan lainnya dalam suatu kekerabatan yang kental.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selebar kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut. Kedua cara ini menunjukkan bahwa masyarakat dalam melakukan jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah yang belum bersertipikat tidak mempunyai pedoman secara legal bahkan seolah-olah mereka tidak mengetahui tata cara yang menjadi aturan hukum yang menjadi pedoman kehidupan bermasyarakat. Ironisnya masyarakat menganggap tata cara yang mereka lakukan sah-sah saja, padahal jual beli tanah yang seperti ini disamping diragukan keabsahannya secara hukum juga mudah sekali menimbulkan sengketa, karena selain pihak penjual dan pihak pembeli yang tahu tentang adanya jual beli tersebut, maka pihak lain yang merasa berkepentingan tidak tahu dasar atau alas hak terjadinya perpindahan kepemilikan atas tanah yang bersangkutan setelah terjadinya jual beli tanah.

Setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum tentunya akan menimbulkan terjadinya suatu akibat hukum. Akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat jika kelengkapan dokumen-dokumen hukum yang disyaratkan telah benar mengenai subyek dan obyeknya jual beli tanah, maka dalam jual beli tanah tersebut hak atas tanah sah beralih dari penjual kepada pembeli. Akibat hukum dari jual beli tanah yang belum bersertifikat berupa penyerahan obyek jual beli yaitu berupa tanah kepada pembeli serta penyerahan pembayaran harga jual beli kepada penjual hal ini berdasarkan wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 22 Juni 2016.

2. Kepastian dan Perlindungan Hukum dalam Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat

Problem jual beli tanah yang belum bersertifikat atau masih dalam proses pemecahan yang banyak ditemukan di masyarakat adalah harga jual beli belum dibayar lunas, objek jual beli masih dijaminkan atau sedang diagunkan, izin pengalihan hak belum dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, pajak-pajak yang terhutang belum dibayarkan, sertipikat belum diroya, serta sertifikat belum dipecah (masih sertifikat induk). Problem-problem ini tentu menghambat pihak pembeli untuk melakukan proses balik nama.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. (Riduan Syahrani, 1999 : 23).

Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian. (Achmad Ali , 2002 : 28) Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat "*lex dura, set tamen scripta*."

Jual beli tanah pada dasarnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain yaitu dari penjual kepada pembeli dengan sejumlah pembayaran, menurut pasal 1457 KUH Perdata, pengertian jual beli yaitu, "suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu hak milik atas sesuatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2006 :366)

Jual beli tanah yang dilakukan sesudah berlakunya UUPA, yang sangat penting diperhatikan adalah :

1. Subjek dalam jual beli tanah adalah warga negara Indonesia (Pasal 9 UUPA yang merupakan prinsip nasionalitas), namun demikian seorang Warga Negara Asing juga dapat menjadi subjek dalam jual beli tanah disebabkan warisan yang diterimanya dan dalam hal demikian Warga Negara Asing tersebut wajib melepaskan haknya dalam jangka waktu 1(satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut jika dalam 1 (satu) tahun tersebut tidak dilepaskan maka hak tersebut batal karena hukum dan jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung (Pasal 21 ayat (3) UUPA). Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 1998 menyebutkan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya peraturan ini memperoleh hak milik karena pewarisan, karena wasiat

atau percampuran karena perkawinan. Demikian juga Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya peraturan ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun harus mengalihkan haknya apabila tidak maka hak atas tanahnya dikuasai oleh negara.

2. Objek dalam jual beli tanah adalah :
 - a. Tanah dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan untuk tanah yang sudah bersertipikat.
 - b. Untuk tanah yang belum bersertipikat antara lain yaitu :
 - 1) SK Gubernur (Surat Keterangan Gubernur).
 - 2) SKT (Surat Keterangan Tanah) Bupati.
 - 3) SK Camat (Surat Keterangan Camat).
 - 4) SK Lurah (Surat Keterangan Lurah).
 - 5) Tanah garapan.
 - 6) Grant Sulthan

Tata cara jual beli tanah sesudah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Pihak penjual dan pihak pembeli harus mempersiapkan berkas-berkas dokumen yang diperlukan untuk jual beli tanah tersebut, yaitu :
 - a. Golongan I, yaitu dokumen status tanah.
 - b. Golongan II, yaitu dokumen identitas penjual dan pembeli dan perbuatan hukum atas tanah.
 - c. Golongan III, yaitu dokumen lain-lain.
2. Kemudian penjual dan pembeli menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, untuk itu PPAT harus bertindak sebagai berikut :
 - a. Untuk tanah yang belum bersertipikat, "PPAT dapat meminta kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual memang hak milik penjual dan ia berwenang menjualnya" (Effendi Perangin-angin, 2007:42) tujuan akta jual beli tanah hanya sekedar mensejajari jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan yuridis disamping penyerahan nyata. (M.Yahya Harahap, 2002 : 182)
 - b. Untuk tanah yang sudah bersertipikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta jual beli, maka harus meneliti :
 - 1) Sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan tentang sesuai atau tidak dengan arsip data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan, dalam praktek di lapangan biasanya disebut dengan cek bersih.
 - 2) Adanya pernyataan dari penjual bahwa bidang tanah tidak berada dalam sengketa.
 - 3) Untuk selanjutnya setelah PPAT membuat akta jual beli, maka PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar (Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memerinci tujuan dari pendaftaran tanah yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar

agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran untuk tanah yang belum bersertipikat disebut dengan pendaftaran pertama kali. Pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hal ini berdasarkan Wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 22 Juni 2016.

Ada dua macam pendaftaran tanah pertama kali, yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diprakarsai oleh pemerintah.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal atas permintaan pemilik tanah hal ini berdasarkan Wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 22 Juni 2016.

Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan, namun tanah tersebut secara nyata (*de facto*) berada di dalam kekuasaan pemilik tanah, seperti ada rumah di atasnya atau yang ditanami dengan tanaman.

Akta peralihan hak yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT merupakan syarat formal dalam proses terjadinya jual beli. Pembuatan akta jual beli di hadapan dan/atau oleh PPAT merupakan salah satu prosedur yang wajib dilakukan dalam peralihan hak demi terwujudnya kepastian hukum sebagaimana diamanatkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akta jual beli inilah yang dipakai sebagai bukti bahwa telah terjadinya pemindahan hak, untuk selanjutnya didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan ditempat tanah berada, untuk selanjutnya dilakukan balik nama, yang akhirnya akan terbit sertipikat hak atas tanah dengan nama pembeli (dilakukan pencoretan dari pemilik semula menjadi pemilik yang baru).

Apabila segala persyaratan pendukung telah didaftarkan, maka akan terbitlah sertifikat hak atas tanah dengan nama pemilik yang baru (pembeli), sehingga memiliki penguasaan tanah sebagaimana diakui oleh hukum. Penguasaan tanah yang diakui oleh hukum adalah penguasaan tanah yang legal baik secara fisik maupun yuridis. Setiap penguasaan tanah yang legal memberikan hak kepada subyek hukumnya untuk menggunakan tanah tersebut dengan semaksimal mungkin sesuai dengan keperluannya dengan dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tidak hanya itu, bahwa pensertipikatan tanah memberikan dampak positif terhadap pelestarian tanah, selain memberikan kepastian hukum, dapat memberikan informasi mengenai tanah tersebut, serta pentingnya hak-hak atas tanah dan pendaftarannya, juga meningkatkan ketertiban dalam bidang agraria. hal ini berdasarkan Wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 22 Juni 2016.

Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli tanah belum bersertipikat tergantung pada bagaimana para pihak melakukan transaksi jual beli, apakah masyarakat pemilik tanah yang akan menentukan hak apa yang dialihkan, selanjutnya apakah transaksi jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau tidak dan apakah harga yang disepakati oleh para pihak telah dilunasi atau belum hal ini berdasarkan Wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 22 Juni 2016.

Berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Untuk melindungi pihak yang memperoleh hak, maka akta otentik yang dibuat pada saat perolehan hak dilakukan merupakan alat pembuktian yang kuat.

Bentuk peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli dalam pelaksanaannya di Kota Medan yakni tanah yang belum memiliki sertifikat, harus dikonversi terlebih dahulu agar tanah tersebut berdasarkan sertifikat hak milik atas tanah. Setelah itu baru dapat dilakukan proses jual beli dan balik nama terhadap tanah tersebut menjadi atas nama pembeli.

Jual beli tanah yang belum bersertifikat sah menurut hukum dengan terpenuhinya semua persyaratan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga jual beli tanah yang belum bersertifikat akan berakibat hukum berupa penyerahan obyek jual beli yaitu berupa tanah kepada pembeli serta penyerahan pembayaran harga jual beli kepada penjual.

Sinkronisasi peraturan perundang-undangan adalah penyalarsan dan penyerasian berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peraturan perundang-undangan yang telah ada dan yang sedang disusun yang mengatur suatu bidang tertentu. Maksud dari kegiatan sinkronisasi adalah agar substansi yang diatur dalam produk perundang-undangan tidak tumpang tindih, saling melengkapi (suplementer), saling terkait, dan semakin rendah jenis pengaturannya maka semakin detail dan operasional materi muatannya. Adapun tujuan dari kegiatan sinkronisasi adalah untuk mewujudkan landasan pengaturan suatu bidang tertentu yang dapat memberikan kepastian hukum yang memadai bagi penyelenggaraan bidang tersebut secara efisien dan efektif.

Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.(Supriadi, 2006 :170) Khususnya mengenai jual beli tanah belum bersertipikat dan pendaftarannya.

Sertifikat tanah sebagai produk pendaftaran yang memenuhi aturan hukum normatif, belum menjamin kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum. Yang dimaksud oleh beliau kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum itu adalah realitas sosial yang terjadi di masyarakat.(Muchtar Wahid , 2008 : 9) Dengan memperhatikan kemampuan pemerintah, maka pelaksanaan pendaftaran tanah

dilakukan secara bertahap. Sebagai langkah awal dilakukan pengukuran desa-demi desa untuk memenuhi ketersediaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah yang memuat titik-titik dasar tehnik dan unsur-unsur geografis serta batas fisik bidang-bidang tanah. Pada wilayah yang belum dilakukan secara sistematis, peta dasar pendaftaran tanah sangat diperlukan untuk mengidentifikasi dan menetapkan letak tanah yang akan didaftarkan secara sporadik, dan selanjutnya menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

Objek pendaftaran tanah ini bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah maka menggunakan sistem pendaftaran tanah bukan pendaftaran akta, karena sistem pendaftaran tanah ditandai/dibuktikan dengan adanya dokumen Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar, sedangkan pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut.

Jadi kalau dilihat dari tujuan pendaftaran tanah baik melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Nomor 24 tahun 1997 maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warga Negara Indonesia akan terjamin dan akan tercipta suatu kepastian baik mengenai, subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya termasuk dalam hal ini peralihan hak atas tanah. Hanya saja Kantor Pertanahan harus lebih aktif lagi mensosialisasikan kegiatan pendaftaran tanah baik mengenai tata cara, prosedur maupun biayanya serta pentingnya pendaftaran tanah ini bagi pemegang hak. Dan yang lebih penting lagi kantor Pertanahan harus senantiasa melakukan pemutakhiran data tanah agar tidak terjadi *overlapping* dalam pemberian haknya atau pendaftaran haknya yang dapat menimbulkan masalah hukum yaitu sengketa/perkara yang disebabkan oleh adanya sertifikat ganda atau sertifikat palsu. Kantor Pertanahan haruslah senantiasa memutakhirkan datanya terutama buku tanah sebagai bank data.

Ketentuan Pasal ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan penbetulan sebagaimana mestinya.

Ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.

Setelah 5 (lima) tahun sertipikat tanah tak bisa digugat, disatu sisi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum tetapi disisi lain kebijakan tersebut juga riskan dan tak memberikan perlindungan hukum kepada rakyat kecil yang sejauh ini

belum sepenuhnya paham hukum. Pengumuman penerbitan sertipikat tanah di kantor kepala desa/kelurahan atau media massa tidak menjamin masyarakat dapat mengetahui atas adanya pengumuman sehubungan dengan penerbitan sertipikat. Hal ini dikarenakan masyarakat belum terbiasa membaca pengumuman di kelurahan atau media massa. (Irawan Soerodjo, 2002 :186)

Kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya *recht kadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum diperlukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh bagi pemegang hak dengan wajib dilakukan inventarisasi data-data yang berkenaan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Yang dilindungi dengan diadakannya pendaftaran tanah yaitu pemegang sertifikat hak atas tanah, karena dengan dilakukannya pendaftaran tanah berarti akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik pemegang sertifikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyelenggara Negara.

3. Hambatan dan Solusi Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Medan

Transaksi jual beli tanah sering kali bangunan dan atau tanaman di atas tanah bersangkutan turut menjadi obyek jual beli, hal ini harus dipertegas sebelum transaksi yang dilakukan, apakah bangunan dan atau tanaman tersebut juga merupakan obyek jual beli atau tidak. Jika bangunan dan atau tanaman tidak disebutkan dalam obyek jual beli secara jelas dan tegas maka secara hukum bangunan dan atau tanaman tersebut tidak turut diperjual belikan, keadaan yang demikian ini karena dalam hukum pertanahan di Indonesia berlaku hukum adat yang menganut asas pemisahan horizontal yaitu bangunan dan atau tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, dengan demikian hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan yang ada di atasnya. Jika hal ini tidak diperhatikan secara teliti dan seksama maka dapat menjadi konflik bagi masyarakat yang melaksanakan jual beli tersebut, hal ini berdasarkan Wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 24 Juni 2016.

Kebiasaan yang dilakukan masyarakat dalam jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan membayar sejumlah harga pada saat bersamaan dilakukan secara tunai dan terang. Tunai artinya ketika jual beli dilakukan, penjual menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli dan penjual menerima pembayaran harganya dari pembeli dan pembeli menyerahkan selebar kwitansi

sebagai bukti telah dilakukan pembayaran untuk selanjutnya pembuatan jual beli tersebut dianggap telah selesai. Terang artinya telah diserahkan fisik benda yang dibeli tersebut dalam hal ini adalah tanah. Perbuatan hukum ini adalah jual beli yang dimaksudkan dalam hukum adat, hal ini berdasarkan Wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 24 Juni 2016.

Namun demikian ada juga sebagian masyarakat melakukan jual beli di bawah tangan yaitu dengan cara hanya menggunakan selebar kwitansi sebagai bukti peralihan haknya, dimana pembeli menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran dan penjual menyerahkan kwitansi berikut alas hak atas tanah baik berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) atau surat-surat lain yang menjadi dasar kepemilikan atas tanah tersebut kepada pihak pembeli untuk dikuasainya, hal ini dilakukan mereka antara lain adalah untuk menghindari biaya yang relatif besar dan prosedur yang berbelit-belit jika mereka harus melakukan transaksi jual beli atau pelepasan hak dihadapan pejabat yang berwenang akan tetapi ada juga masyarakat yang melakukan jual beli ini karena tidak mengetahui tentang prosedur jual beli atau pelepasan hak itu sendiri sehingga mereka menyamakan antara jual beli benda bergerak dengan benda tidak bergerak (tanah).

Jual beli dalam masyarakat awam intinya adalah bergantinya subyek kepemilikan yaitu antara pemilik lama dengan pemilik yang baru dengan adanya pembayaran sesuai dengan harga yang telah mereka sepakati tanpa memperhatikan prosedur jual beli, aspek-aspek hukum maupun konsekuensinya di kemudian hari. Untuk tanah yang belum bersertipikat maka seseorang hanya boleh menguasainya untuk diusahakan sehingga mendapat manfaat dari tanah tersebut. Apabila dilakukan jual beli terhadap tanah tersebut berarti terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli diikuti dengan pembayaran sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian atas peralihan hak atas tanah tersebut, hak dimaksudkan adalah hak dalam arti menguasai dan mengusahakan atau mengelola tanah tersebut. Hak-hak atas tanah belum bersertipikat lebih mengacu kepada kepada hak seseorang yang telah memperoleh manfaat dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara, tanah tersebut masih dalam kekuasaan negara, hal ini berdasarkan Wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 24 Juni 2016.

Pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Salah satu kunci yang cukup menentukan dalam perbuatan hukum di atas adalah yang berkenaan dengan ganti rugi dalam pelepasan hak atau penyerahan tanah itu adalah imbalan sebagai pengganti nilai tanah yang diserahkan oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat diketahui ada satu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat yang dilakukan seseorang (pembeli) dengan cara membeli sebidang tanah dengan atau tanpa bangunan namun demikian pada saat mendaftarkan haknya tetap atas nama pemilik tanah yang lama (penjual) pada Kantor Pertanahan Kota Medan, walaupun segala hak dan kewajiban atas peralihan hak atas tanah tersebut telah dipenuhi kedua belah pihak yang artinya sejak akta Pelepasan Hak Dengan Ganti tersebut ditandatangani kedua belah pihak maka segala keuntungan dan kerugian yang diperoleh akibat peralihan hak tersebut menjadi tanggung jawab pembeli. Namun demikian ia tetap mendaftarkan tanah tersebut atas nama pihak pertama sehingga sertipikat yang dimohonkan pendaftarannya tersebut terbit atas nama penjual. Segala hak dan kewenangan pembeli terhadap tanah tersebut setelah sertipikat itu

diterbitkan adalah berdasarkan Surat Kuasa yang penandatanganannya dibuat bersamaan dengan akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi. Isi dari Surat Kuasa ini memuat antara lain, untuk memohonkan sertipikat, menerima sertipikat setelah selesai diproses, melakukan pemecahan sertipikat pada Kantor Pertanahan, untuk menjual kepada pihak-pihak lain, menandatangani akta jual beli dan menerima uang hasil penjualan, hal ini bisaanya dilakukan oleh seseorang yang mempunyai usaha jual beli rumah, hal ini berdasarkan Wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 24 Juni 2016. Sebagaimana diketahui bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas bidang tanah tersebut. Oleh sebab itu setiap bidang tanah yang dimiliki wajib dilakukan pendaftaran tanah, baik melalui sporadik maupun sistematis.

Pendaftaran tanah adalah program dan tugas pokok dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), yaitu untuk melaksanakan dan memberikan landasan hukum bidang pertanahan untuk terwujudnya suatu tata kehidupan bagi masyarakat dimana tanah di samping mempunyai fungsi sosial namun juga berfungsi atau memberikan nilai ekonomis bagi pemilik hak atas tanah dan mempunyai nilai jaminan bagi pemegang hak. Pendaftaran tanah berarti mencatat hak-hak yang dipegang oleh perorangan atau kelompok ataupun suatu lembaga atas suatu bidang tanah oleh pejabat yang berwenang dan mengeluarkan surat bukti hak.

Secara yuridis pendaftaran tanah telah dijamin di seluruh wilayah Republik Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA yang menyatakan demi kepastian hukum tanah harus didaftarkan. Hukum menghendaki kepastian. Kepastian dibutuhkan untuk menghilangkan keragu-raguan. Hukum pertanahan Indonesia menginginkan kepastian mengenai siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Namun pendaftaran tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat sekarang ini dengan suatu bukti kepemilikan ada sifatnya yang tertulis dan ada juga yang tidak dilengkapi dengan suatu bukti (alas hak) yang jelas, hal ini disebabkan tanah yang ada yang dikuasai pemilikanya berasal dari pembukaan tanah pada zaman dahulu secara bersama-sama oleh suatu kelompok masyarakat yang tentunya dapat menyebabkan peluangnya terjadi sengketa semakin besar. Dalam melakukan pendaftaran tersebut ada kalanya timbul hambatan-hambatan, baik yang dihadapi pemerintah (BPN) ataupun masyarakat (yang mempunyai hak atas tanah).

Unsur-unsur yang menjadi hambatan-hambatan di luar ketentuan Undang-undang mungkin baik itu kendala dari pemerintah maupun masyarakat itu sendiri, yaitu terbatasnya tenaga pelaksana, sarana, biaya dan kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat sehingga masyarakat kurang berminat dan kurang mengerti arti dan pentingnya sertipikat itu, mungkin juga karena biaya pengurusan yang terlalu mahal atau proses pengurusan pendaftaran tanah terlalu lama dan berbelit.

Selain dari hal-hal yang disebut di atas, keadaan obyektif bidang-bidang tanah yang luas dan tersebar di wilayah yang luas dan sebagian besar pula penguasaannya tidak pula didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya juga menjadi sebab terjadinya hambatan dalam terwujudnya pendaftaran tanah dari segi kualitas maupun kuantitas telah mengupayakan beberapa cara dan strategi dalam pelaksanaan dan percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai bentuk kerja lembaga pertanahan.

Hambatan-hambatan untuk mendaftarkan hak atas tanah belum bersertifikat Pada Kantor Pertanahan Kota Medan berupa hambatan eksternal dan internal.

Hambatan eksternal yaitu:

1. Alas hak yang ada kurang lengkap.
2. Tanda batas tidak dipasang.
3. Terjadinya sengketa (konflik) tanah.
4. Beranggapan bahwa alas hak yang mereka pegang sekarang mempunyai kekuatan yang sama dengan sertipikat sehingga untuk mensertipikatkan tanahnya hanyalah pekerjaan yang sia-sia saja dengan kata lain tingkat pengetahuan terhadap pentingnya pendaftaran tanah (sertipikat) masih relatif rendah.
5. Masih adanya masyarakat yang belum mengerti atau mengetahui tentang pendaftaran tanah.
6. Jenuh dengan prosedur yang panjang dan berbelit-belit.
7. Masih banyak masyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sekaligus tidak dilakukannya pendaftaran peralihannya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Medan.

Hambatan internal, yaitu

1. Sistem pemetaan kurang baik.
2. Peralatan kurang memadai.
3. Kurangnya sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan.
4. Pendaftaran tanah memerlukan biaya tinggi dan urusan yang bertele-tele.
5. Masih adanya didalam memberikan keterangan atau penjelasan kepada masyarakat petugas BPN berbelit-belit.
6. Benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadinya, yang keduanya sama-sama penting.
7. Berkas yang sudah lama sampai di BPN tetapi sampai waktunya yang ditetapkan belum selesai, baru setelah pemohon menanyakan kepada petugas, diperoleh jawaban bahwa masih ada kekurangan yang harus dipenuhi pemohon hal ini berdasarkan Wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 24 Juni 2016.

Bercermin dari persoalan-persoalan yang muncul dalam masyarakat masalah tanah, maka penyelesaian terhadap masalah keberadaan obyek tanah tidak pernah ada habis-habisnya, dengan demikian Pemerintah tidak akan mampu secara maksimal tanpa peran publik ikut serta membantu menyelesaikannya dengan didukung adanya pelaksanaan Otonomi Daerah maka Pemerintah Daerah memiliki kepentingan yang besar terhadap pelaksanaan program Pensertifikasi keberadaan tanah di seluruh Indonesia ini. Sehingga diharapkan dengan pro aktifnya segala lapisan masyarakat demi terwujudnya kepemilikan terhadap obyek tanah tersebut akan berjalan lancar dan sudah tercapai apa yang diamatkan pada Pasal 33 UUD dapat terwujud.

Guna menciptakan rasa keadilan sudah saatnya BPN memberikan layanan terbaik bagi warganya dalam rangka mendapatkan hak kepemilikan bagi tanah miliknya dengan memberikan segala kemudahan dan layanan terbaik untuk mendapatkan data yang akurat secara administratif sehingga ada kekuatan hukum yang menjadi pegangan bagi semua warga negara yang tinggal di wilayah Medan tidak terkecuali yang lebih kuat terhadap kepemilikan tanah bagi warga negara sehingga ada kejelasan status kepemilikan tanah.

Untuk memudahkan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya maka harus mengusahakan suatu dokumen apapun namanya yang penting berisikan pernyataan bahwa nama masyarakat tersebut sebagai pemilik tanah tersebut, dan dilengkapi oleh keterangan atau pernyataan yang meyakinkan dari sekurang-kurangnya dua orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang sama sekali tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon pendaftar tanah. Misalnya surat pernyataan mengenai hilangnya bukti transaksi jual beli, atau surat pernyataan mengenai hilangnya surat tanah atau surat pernyataan waris dari para ahli waris lain. Selain itu seandainya dokumen pernyataan seperti itu tidak berhasil maka masih tersedia pilihan terakhir untuk mungkin bisa ditempuh yaitu dua buah dokumen sekaligus yaitu :

- a. Surat pernyataan dari pemilik yang menyatakan:
 - a. Bahwa telah menguasai secara aktual tanah sekurang-kurangnya selama 20 tahun secara berturut-turut, atau telah memperoleh hak penguasaan tersebut dari pihak-pihak lain.
 - b. Bahwa penguasaan atas tanah tersebut telah dilakukan dengan itikad baik.
 - c. Bahwa penguasaan atas tanah tersebut tidak pernah diganggu gugat oleh pihak lain.
 - d. Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam keadaan sengketa.
 - e. Bahwa apabila pernyataan-pernyataan di atas tersebut tidak sesuai dengan kenyataan, maka pemilik tanah bersedia dituntut di depan hakim baik secara perdata maupun secara pidana sebagai akibat dari keterangan palsu.
- b. Keterangan dari Kepala Desa atau Lurah dan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang dapat dipercaya karena fungsinya sebagai ketua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bermukim di desa/kelurahan di mana lokasi bidang tanah berada dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemilik tanah hal ini berdasarkan Wawancara dengan Bahrum sebagai Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan, 24 Juni 2016.

D. Simpulan Dan Saran

1. Simpulan

- a. Bentuk peralihan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat melalui jual beli dalam pelaksanaannya di Kota Medan yakni tanah yang belum memiliki sertifikat, harus dikonversi terlebih dahulu agar tanah tersebut berdasarkan sertifikat hak milik atas tanah. Setelah itu baru dapat dilakukan proses jual beli dan balik nama terhadap tanah tersebut menjadi atas nama pembeli.
- b. Kepastian dan perlindungan hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat sah menurut hukum dengan terpenuhinya semua persyaratan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga jual beli tanah yang belum bersertifikat akan berakibat hukum berupa penyerahan obyek jual beli yaitu berupa tanah kepada pembeli serta penyerahan pembayaran harga jual beli kepada penjual.
- c. Hambatan dalam pendaftaran hak atas tanah dalam jual beli tanah belum bersertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Medan, yakni : Alas hak yang ada kurang lengkap, tanda batas tidak dipasang, terjadinya sengketa (konflik) tanah, sistem pemetaan kurang baik, peralatan kurang memadai, sumber daya manusia kurang mencukupi, jenuh dengan prosedur yang panjang dan berbelit-belit, dibutuhkan biaya yang relatif besar, diantaranya untuk

membayar uang pemasukan negara dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan dan beranggapan bahwa alas hak yang mereka pegang sekarang mempunyai kekuatan yang sama dengan sertipikat sehingga untuk mensertipikatkan tanahnya hanyalah pekerjaan yang sia-sia saja dengan kata lain tingkat pengetahuan terhadap pentingnya pendaftaran tanah (sertipikat) masih relatif rendah.

2.Saran

- a. Agar instansi-instansi yang terkait dalam bidang pertanahan melaksanakan sosialisasi hukum agar masyarakat memahami tentang pentingnya peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang bukan menurut kebiasaan ataupun dengan menggunakan kwitansi, sehingga dasar pengajuan pendaftaran hak atau permohonan hak ataupun sebagai dasar untuk mengalihkannya kepada pihak lain khususnya terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat tidak menimbulkan konsekuensi yang dapat merugikan masyarakat itu sendiri di kemudian hari.
- b. Sebaiknya Kantor Pertanahan Kota Medan melakukan penyuluhan hukum bersifat terpadu yang dilaksanakan bekerjasama dengan pihak-pihak lain yang terkait perlu digiatkan dan dilaksanakan agar masyarakat mengetahui dan memahami pentingnya sertipikat dan segera mendaftarkan tanah miliknya, sehingga kepastian dan perlindungan hukum atas hak tanah dapat terwujud
- c. Sebaiknya pembuatan sertipikat dilakukan dengan program sederhana, biaya murah dan waktu yang relatif singkat benar-benar dapat dilaksanakan maka hal ini membantu pemerintah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan yang telah dicanangkan dan sudah saatnya bagi masyarakat yang masih ingin meningkatkan pengetahuannya terhadap sertipikat pemerintah harus berperan aktif berada di posisi terdepan untuk memberikan pengetahuan akan arti dan manfaat sertipikat tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 2002, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Gunung Agung.
- Ali, Zainuddin, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin dan Asikin, Zainal, 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Chomzah, Ali Achmad, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- MD, Moh.Mahfud, 2006, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, Jakarta: LP3S.

- Harahap, M.Yahya, 2002. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni.
- Kansil, CST, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: PN Balai Pustaka, 2006.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Lubis, Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Parlindungan, AP, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju.
- Perangin-angin, Effendi, 2007, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Rubaie, Achmad, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia.
- Soekanto, Soerjono, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia UI-Press.
- Soerodjo, Irawan, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya, Arkola.
- Syahrani, Riduan, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, R, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek)*, Jakarta:Pradnya Paramita.
- Sunggono, Bambang, 1998. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika.
- B. Peraturan Perundang-undangan**
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasionan (BPN) Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.