
Pendaftaran Tanah Sebagai Aset Pemerintah yang Dipergunakan untuk Sekolah (Studi Kasus MAN 2 Kota Padang Panjang)

Allifa Amelia^a, Ferdi^b, Yussy Adelina Mannas^c

^a Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Indonesia, Email: ameliaallifa@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Indonesia, Email: ferdi@law.unand.ac.id

^c Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Indonesia, Email: yussymannas@yahoo.com

Article Info

Article History:

Received : 20-11-2024

Revised : 25-11-2024

Accepted : 29-11-2024

Published : 30-11-2024

Keywords:

Land Registration

School land

Government Assests

Abstract

The land for the MAN 2 School in Padang Panjang City as a Government Asset has not yet had all its land certificates registered. Based on this, the problem formulation in this thesis is How to acquire MAN 2 Padang Panjang City school land as a government asset (Ministry of Religion), How is the process of registering MAN 2 Padang Panjang City land as a government asset (Ministry of Religion). This type of research can be classified as empirical juridical research. The results of the research and discussion show that the acquisition of land for the MAN 2 Padang Panjang City School based on documentary evidence owned by Man 2 Padang Panjang City was through a Use Rights Agreement made in 1967 and some through a sale and purchase process. However, the next generation of land owners with the Right to Use did not recognize the letter so that the school could not use the letters as proof and the basis for rights and land registration originating from buying and selling did not have complete conditions so that the implementation of school land registration as a Government Aset (ministry of religion) at BPN Tanah Datar Regency.

Informasi Artikel

Histori Artikel:

Diterima : 20-11-2024

Direvisi : 25-11-2024

Disetujui : 29-11-2024

Diterbitkan : 30-11-2024

Kata Kunci:

Pendaftaran Tanah

Tanah sekolah

Aset Pemerintah

Abstrak

Tanah untuk Sekolah MAN 2 di Kota Padang Panjang sebagai Aset Pemerintah belum terdaftar semua sertifikat tanahnya. Berdasarkan hal tersebut, rumusan permasalahan dalam skripsi ini adalah Bagaimana cara memperoleh tanah sekolah MAN 2 Kota Padang Panjang sebagai aset pemerintah (Kementerian Agama), Bagaimana proses pendaftaran tanah MAN 2 Kota Padang Panjang sebagai aset pemerintah (Kementerian Agama). Jenis penelitian ini dapat diklasifikasikan sebagai penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian dan diskusi menunjukkan bahwa pembebasan lahan untuk Sekolah Kota MAN 2 Padang Panjang berdasarkan bukti dokumenter yang dimiliki oleh MAN 2 Kota Padang Panjang melalui Perjanjian Hak Pakai yang dibuat pada tahun 1967 dan beberapa melalui proses jual beli. Namun, generasi berikutnya pemilik tanah dengan Hak Pakai tidak mengakui surat tersebut sehingga sekolah tidak dapat menggunakan surat tersebut sebagai bukti dan dasar hak dan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tidak memiliki syarat yang lengkap sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah sekolah sebagai Aset Pemerintah (Kementerian Agama) di BPN Kabupaten Tanah Datar.

PENDAHULUAN

Hak masyarakat atas tanah disebut “Hak komunaal”, dan oleh Van Vollenhoven diberi nama “*beschikkingsrecht*”.¹ Landasan hukum dibidang pertanahan sejatinya diatur dalam Konstitusi, yaitu pada Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.”

Perkembangannya, pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang hingga saat ini masih menjadi landasan yuridis yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur sekaligus menetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek Perdata dan Publik.
2. Hak menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
3. Hak Ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek Perdata dan Publik.
4. Hak-hak perorangan/individu, semuanya beraspek Perdata, terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumberkan pada hak bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53.
 - b. Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49.
 - c. Hak jaminan atas tanah yang disebut “Hak Tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51.²

Mengenai hak-hak atas tanah tersebut, dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi para pemegang hak-hak atas tanah, maka pemerintah membuat aturan mengenai pendaftaran tanah. Aturan mengenai Pendaftaran tanah pertama kali diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sedangkan mengenai konversi diatur dalam diktum kedua Undang-Undang Pokok Agraria Tentang ketentuan-ketentuan konversi.³

¹ Bachtiar Efendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, (Bandung: Alumni, 1993), 5.

² Mudemar A. Rasyidi, “Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari”, *Jurnal Mitra Management* 12, no. 2 (2021): 56.

³ Muchsin dkk, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), 54.

Ketika hak atas tanah didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, ini merupakan bukti penting.⁴ Sebagai wujud dari Hak Menguasai Negara (HMN) maka guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.⁵ Hak atas tanah mempunyai peranan yang amat penting dalam kehidupan manusia. Terdaftarinya bagian tanah sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya.⁶ Pendaftaran Tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.⁷

Menurut Pasal 19 UUPA jo. Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara eksplisit menyatakan sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah. Namun dalam perkembangannya eksistensi sertipikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum semata, juga sosial, ekonomi, politik, pertahanan dan keamanan, bahkan di era globalisasi saat ini lalu lintas transaksi di bidang pertanahan menjadi semakin ramai hingga bermuara kepada upaya efektifitas, efisiensi, dan transparansi penegakan hukum (*law enforcement*) bidang pendaftaran tanah, antara lain melalui upaya penyatuan persepsi peraturan perundang-undangan terkait dengan persyaratan permohonan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan.⁸ Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, jaminan kepastian hukum itu meliputi:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas bidang tanah hak (objek hak);

⁴ Nizam Zakka Arrizal, "Siska Diana Sari, Surat Keterangan Tanah: Keabsahan, Penggunaan Dan Kelemahan Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Jurnal HAM dan Ilmu Hukum (Jurisprudencia) Fakultas Hukum Universitas PGRI Madiun* 5, no. 2 (Desember 2022): 26.

⁵ Desi Apriania, Arifin Burb, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (Maret 2021): 223.

⁶ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 205.

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 2.

⁸ Chandra, S., *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*, (Jakarta: Grasindo, 2005), 3-4.

3. Kepastian hukum mengenai haknya.⁹

Maka menurut undang-undang “sertipikat” merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan sertipikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya.¹⁰ Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek dan objek bidang tanah.¹¹

Menurut Sri Soedewi Maschun Syofwan, bahwa bagi pemerintah sangat penting untuk melakukan pendaftaran tanah sebagai asset yang dimilikinya, ini berkaitan dengan upaya pengelolaan tanah yang diperuntukkan untuk pembangunan ataupun pemanfaatan lahan tanah yang bisa diperdayakan dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka pihak ketiga dapat dengan mudah melihat hak-hak apa serta beban-beban apa saja yang ada atau melekat pada bidang tanah tersebut. dengan demikian terpenuhi syarat Tentang pengumuman (*openbaarheid*), yang dapat dipertahakan oleh siapapun juga dan dapat dialihkan dan lain-lain yang merupakan salah satu asas yang melekat kepada hak-hak yang bersifat kebendaan.¹²

Berdasarkan hal tersebut penulis menemukan bahwa Sekolah Madrasah Aliyah Negeri 2 Kota Padang Panjang yang sering disebut juga dengan MAN Koto Baru terletak di daerah Nagari Koto Baru Kabupaten Tanah Datar belum memiliki sertipikat hak atas tanah. MAN Koto Baru ini merupakan sekolah yang berada di bawah Kementerian Agama Kota Padang Panjang namun terletak di Kabupaten Tanah Datar. Tanah sekolah sebagai bagian dari barang milik Negara (Aset Pemerintah) haruslah memiliki sertipikat hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah sekolah tersebut.

Luas tanah MAN 2 Kota Padang Panjang berdasarkan Surat Pernyataan Pemerintah Desa Koto Baru Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar seluas lebih kurang 32.911 m², berupa wakaf dari masyarakat Koto Baru Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar pada tanggal 25 september 1967 dengan luas lebih kurang 12.900 m² dan melalui pembelian kepada masyarakat Koto Baru Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar dengan beberapa tahapan pembelian dengan luas lebih kurang 20.011 m², surat keterangan ini dibuat pada tahun 1997.

⁹ Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), 10.

¹⁰ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali”, *Jurnal Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 289.

¹¹ Prama Widyanugraha, “Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no.2 (Maret 2019): 209.

¹² Sri Soedewi Maschun Syofwan, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), 6.

Bukti-Bukti kepemilikan tanah tersebut diatas, menjadi dasar pihak sekolah MAN 2 Kota Padang Panjang mendaftarkan tanah tersebut. Pihak sekolah telah berupaya melakukan pendaftaran tanah sekolah MAN 2 Kota Padang Panjang ke Badan Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, namun dalam proses pendaftaran, pada saat pelengkapan dokumen, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Datar meminta sekolah untuk melengkapi berkas-berkas. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Datar meminta sekolah untuk membuat surat pernyataan kepada ninik mamak wali nagari mengenai pernyataan bahwa tanah sekolah MAN 2 Kota Padang Panjang ini telah diberikan kepada sekolah untuk dimiliki dan dipergunakan, surat pernyataan mengenai batas-batas tanah (sepadan), akta asli jual beli tanah dan kwitansi asli jual beli tanah.

Berdasarkan hal tersebut pihak sekolah tidak dapat memperoleh surat pernyataan tersebut, karena pihak ninik mamak meminta syarat-syarat kepada pihak sekolah seperti meminta ranji-ranji dari pihak-pihak pemilik tanah dan syarat lainnya yang menyebabkan pendaftaran hak atas tanah tersebut tidak dapat dilanjutkan.¹³

Metode adalah cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan.¹⁴ Metode penelitian merupakan cara ataupun jalan dan dapat juga disebut dengan proses pemeriksaan yang menggunakan cara penalaran yang logis-analitis, berdasarkan teori-teori suatu ilmu tertentu untuk menguji suatu kebenaran hipotesis tentang gejala-gejala atau peristiwa social atau peristiwa hukum tertentu. Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan metode yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Penelitian ini berfokus kepada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sekolah MAN 2 Kota Padang Panjang yang terkendala dalam proses pendaftarannya.

PROSES PENDAFTARAN TANAH MAN 2 KOTA PADANG PANJANG SEBAGAI ASET PEMERINTAH (KEMENTERIAN AGAMA)

Aturan mengenai pertanahan nasional pada awalnya dimuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Kemudian diatur secara garis besar dengan berlakunya Undang-

¹³ Hasil wawancara Prapenelitian dengan Bapak Drs. Masri pada Hari Minggu Tanggal 21 Januari 2023 Pukul 09.00.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, (Jakarta: Indonesia, 1990), 106.

undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹⁵ Dalam rangka peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan di bidang pertanahan pemerintah membuat Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Menimbang bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan maka peraturan tersebut dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Seiring berkembangnya masyarakat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, berdasarkan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, pengertian pendaftaran tanah adalah

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan tertatur meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya, bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.¹⁶ Berdasarkan aturan tersebut dapat disimpulkan bahwa hak pakai yang diperoleh oleh suatu instansi harus didaftarkan dan memerlukan izin pemindahan hak serta hak pakai yang keputusan pemberiannya tidak memiliki jangka waktu dan dipergunakan untuk kepentingan sosial seperti untuk kepentingan pendidikan maka tetap didaftarkan untuk jangka waktu selama tanah tersebut dipergunakan.

¹⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2014), 1.

¹⁶ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), 8.

Selanjutnya tata cara pendaftaran tanah atas Hak Pakai sebagai aset pemerintah diatur dalam Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55 dan Pasal 56 Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

1. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Petanahan:
 - a. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
 - b. Mencatat dalam formulir isian
 - c. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir
 - d. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pakai atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.
4. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering Rapport).
 - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara.
 - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
5. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
6. Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksaan Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

7. Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.
8. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:
 - a. Mencatat dalam formulir isian.
 - b. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
9. Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Pakai tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
10. Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
11. Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.
12. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 - a. Mencatat dalam formulir isian.
 - b. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
13. Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
14. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Pendaftaran tanah Tanah MAN 2 Kota Padang Panjang sudah dilaksanakan oleh pihak sekolah dari dulunya. Pada tahun 2015, namun pendaftaran tanah tersebut tidak telaksana dikarenakan tidak lengkapnya persyaratan yang harus diberikan. Persyaratan yang tidak ada tersebut adalah bukti alas hak tanah sekolah yakni surat pernyataan dari ninik mamak dan surat tanda batas (sepadan) yang di tanda tangani oleh ninik mamak pemilik tanah sekolah MAN 2 Kota Padang Panjang. Pada saat itu ninik mamak tidak mau memberikan tanda tangannya, sehingga tanah sekolah tidak jadi didaftarkan. Tahun 2022 pihak sekolah kembali mencoba mendaftarkan tanah sekolah. tanah yang didaftarkan tersebut adalah tanah yang diperoleh melalui jula beli.

Sebagaimana kita ketahui bahwa pada umumnya tanah di Sumatera Barat merupakan tanah ulayat/adat. Pendaftaran tanah permohonan perorangan pada Tanah Milik Adat (TMA), pengajuan permohonan sertipikat atas TMA milik perorangan anggota kaum harus dilengkapi Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang ditandatangani oleh yang membuat pernyataan dan beberapa pihak antara lain. Hal ini mengacu kepada Surat Edaran (SE) Kanwil BPN Provinsi Sumbar No.610.1745/BPN-1998 Perihal Pelayanan Permohonan Sertifikasi Tanah Milik Adat, dan SE Kanwil BPN Provinsi Sumbar No.630/936/BPN-99. Perihal Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 serta SE Kanwil BPN Provinsi Sumbar No.500/88/BPN 2007 tentang Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.¹⁷ sehingga dalam memperoleh surat tersebut terjadi kendala dalam memperoleh tanda tangan para pihak pemilik tanah.

PERANAN NOTARIS/PPAT DALAM PEROLEHAN DAN PENDAFTARAN TANAH MAN 2 KOTA PADANG PANJANG SEBAGAI ASET PEMERINTAH (KEMENTERIAN AGAMA)

Tugas Notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang atau tugas kewajibannya ialah membuat akta-akta otentik.¹⁸ Adapun wewenang yang dimiliki oleh Notaris meliputi 4 (empat) hal yaitu sebagai berikut:

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya.

¹⁷ Adek Chandra, "Permasalahan Tanah Ulayat Pasca Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Sumatera Barat", *Jurnal Tunas Agraria* 5, no. 2 (Mei 2022): 78-79.

¹⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali, 1982), 42.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pemuatan akta itu.¹⁹

Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUNJ dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan, yaitu:

1. Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
2. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna,²⁰ sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku

Melihat kepada isi akta terdapat wewenang PPAT didalam proses perolehan tanah sekolah MAN 2 Kota Padang Panjang. Karena sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Berdasarkan hal tersebut yang bertindak sebagai PPAT yaitu PPAT Sementara (Camat Koto Baru) merupakan pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

PPAT yang berperan adalah PPAT sementara, dikarenakan perbuatan hukum jual beli tanah dan perjanjian hak pakai ini terjadi dimulai dari tahun 1967 hingga tahun 1996, pada saat itu belum banyak terdapat Notaris sehingga PPAT sementara yang berperan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Hal ini dikarenakan akta-akta tersebut bukan merupakan

¹⁹ Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center For Documentation and Studies of Business Law (CDBSL), 2003), 40.

²⁰ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3199 K/Pdt/1994, tanggal 27 Oktober 1994, menegaskan bahwa akta otentik menurut ketentuan ex Pasal 165 HIR Jo. Pasal 285 Rbg Jo. Pasal 1868 KUH Perdata merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak dan para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak darinya. Lihat M. Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, (Jakarta: Swa Justitia, 2005), 150.

Akta Jual Beli yang sesuai dengan format AJB milik PPAT. Akta yang berbentuk format AJB hanya akta Akta Jual Beli tanggal 15 september 1995 dengan luas 660 m² Akta jual beli ini merupakan akta PPAT Nomor 11.09/AJB/PPAT/XK/1995. Akta-akta perjanjian selain AJB tahun 1995 tersebut perlu dilakukan pengesahan sebagai akta otentik melalui peran Notaris. Perlu dilakukan *Waarmerking* (register) yaitu pembukuan yang dilakukan oleh seorang Notaris berdasarkan keinginan pihak yang aktanya akan didaftarkan untuk dibukukan kedalam sebuah buku khusus yang dimiliki oleh Notaris yang bersangkutan.

KESIMPULAN

Perolehan Tanah Sekolah MAN 2 Kota Padang Panjang sebagai Aset Pemerintah adalah melalui Perjanjian Hak Pakai yang dibuat pada tahun 1967 dan beberapa melalui perjanjian jual beli tanah. Generasi selanjutnya dari pemilik tanah atas Hak Pakai tidak mengakui surat perjanjian tersebut, serta tidak adanya bukti akta jual beli asli dan kwitansi asli jual beli tanah MAN 2 Kota Padang Panjang menyebabkan terkendalanya pendaftaran tanah sekolah sebagai Aset Pemerintah (Kementerian Agama) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Datar. Pendaftaran Tanah Sekolah MAN 2 Kota Padang Panjang, sesuai ketentuan proses pendaftaran tanah sebagai Aset Pemerintah yaitu melalui 3 proses sebagaiberikut: 1) Pendaftaran Pengukuran, 2) Pendaftaran Permohonan SK dan 3) Pendaftaran SK.

Peranan Notaris/PPAT dalam Perolehan dan Pendaftaran Tanah MAN 2 Kota Padang Panjang sebagai Asset Pemerintah (Kementerian Agama) adalah PPAT sementara (Camat Kotobaru) berperan sebagai pihak yang turut serta dalam membantu pihak sekolah dalam melakukan perjanjian jual beli yang terjadi sebelum lahirnya peraturan mengenai PPAT, dengan belum dapat didaftarkannya tanah sekolah sebagai aset pemerintah maka perlu peran Notaris dalam mengesahkan akta-akta dibawah tangan yang dibuat oleh PPAT sementara tersebut sehingga dapat digunakan sebagai dasar sekolah untuk mendaftarkan tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.

- Adek Chandra, “Permasalahan Tanah Ulayat Pasca Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Sumatera Barat”, *Jurnal Tunas Agraria* 5, no. 2 (Mei 2022).
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Ateng Syafrudin, “Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab”, *Jurnal Pro Justisia Edisi Universitas Parahiyangan* 4, (2000).
- Bachtiar Efendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*, (Bandung: Alumni, 1993
- Chandra, S., *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*, Jakarta: Grasindo, 2005.
- Desi Apriania , Arifin Burb, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (Maret 2021).
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali”, *Jurnal Negara Hukum* 2, no. 2 (2011).
- Husen Alting, “Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Pemilikan Dalam Rangka Memberikan Kepastian Hukum Atas Tanah”, *Risalah Hukum Fakultas Hukum Universitas Khairun Ternate* 6, no. 2 (Desember 2010).
- M. Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Jakarta: Swa Justitia, 2005.
- Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1998.
- Muchsin dkk, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Mudemar A. Rasyidi, “Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari”, *Jurnal Mitra Management* 12, no. 2 (2021).
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Center For Documentation and Studies of Business Law (CDBSL), 2003.

- Nizam Zakka Arrizal, “Siska Diana Sari, Surat Keterangan Tanah: Keabsahan, Penggunaan Dan Kelemahan Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, *Jurnal HAM dan Ilmu Hukum (Jurisprudencia) Fakultas Hukum Universitas PGRI Madiun* 5, no. 2 (Desember 2022).
- Prama Widyanugraha, “Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no.2 (Maret 2019).
- R. Agus Abikusna, “Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah”, *Jurnal SOSFILKOM, IAIN Syekh Nurjati Cirebon* 13, no. 1 (2019).
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali, 1982.
- Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Jakarta: Indonesia, 1990.
- Sri Soedewi Maschun Syofwan, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty, 2005.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas tanah*, Jakarta: Kencana, 2010.