



KEDUDUKAN HUKUM PENGUASAAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM TERDAFTAR DALAM ADMINISTRASI DESA

Rif'an Hanum, Krisnadi Nasution, Sri Setyadji
Magister Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
(Naskah diterima: 20 November 2019, disetujui: 25 Desember 2019)

Abstract

This study aims to find out how the legal position of land that has not been registered in the village administration and also to find out how the legal protection of subjects who control land that does not have proof of ownership of certificates and have not been registered in village administration. where there are still many people, especially rural communities who consider that proof of land ownership is sufficient with the existence of Pethok D, Girik, Pipil, Ketitir and the like, which cannot be used as proof of ownership of land rights and becomes strong evidence. in the current era it is only used as proof that the owner of the land rights has paid tax on the land. in fact, there are still many people who have controlled the land for a long time but the land is not registered in the village administration, plus they do not have proof of ownership in accordance with PP No. 24 of 1997.

Keywords: *Unregistered Land in Village Administration, Legal Position and Legal Protection*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum tanah yang belum terdaftar dalam administrasi pemerintahan desa serta untuk mengetahui pula bagaimana perlindungan hukum terhadap subyek yang menguasai tanah yang tidak memiliki bukti kepemilikan sertifikat dan belum terdaftar di administrasi desa. dimana masih banyak masyarakat terutama masyarakat pedesaan yang menganggap bahwa bukti kepemilikan tanah cukup dengan adanya Pethok D, Girik, Pipil, Ketitir dan sejenisnya, yang mana itu tidak bisa dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah dan menjadi bukti yang kuat. di era saat ini itu hanya digunakan sebagai bukti bahwa pemilik hak atas tanah telah membayar pajak atas tanah tersebut. bahkan masih banyak pula masyarakat yang telah lama menguasai tanah tersebut tetapi tanahnya tidak terdaftar di dalam administrasi pemerintahan desa ditambah tidak memiliki bukti kepemilikan yang sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997.

Kata Kunci : Tanah yang Belum Tercatat dalam Administrasi Desa, Kedudukan Hukum dan Perlindungan Hukum

I. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

Selama ini kesan masyarakat untuk mengurus sertifikat itu mahal, lama, dan berbelit-belit. Biaya mahal karena harus membayar akta, PPh, dan BPHTB, prosesnya lama disebabkan butuh waktu harus mengurus akta, membayar pajak, dan proses administrasi di BPN, berbelit-belit harus mondar mandir ke kantor PPAT, Kantor Pajak Pratama, dan Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dan BPN. Untuk mengatasi permasalahan tersebut bisa dilakukan proses

pensertifikatan tanah melalui satu atap, dengan cara semua proses ini dilakukan di kantor BPN (misalnya Kantor Pajak dan PPAT ada ruang tersendiri di Kantor BPN), sehingga dapat mempengaruhi minat masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Belum lagi jika terkena oknum-oknum penawar jasa pengurusan sertifikat, maka selain waktu yang terbuang dana hilang seiring dengan perjalanan waktu.

Dengan tidak adanya surat-surat kepemilikan yang sah menurut undang-undang menjadikan permasalahan tersendiri di masyarakat, khususnya terkait batas-batas kepemilikan, secara umum di tanah-tanah yang di tempati oleh masyarakat tidak adanya batas patok (tanda) ataupun jika ada tandanya berupa tanaman hidup yang mana setelah sekian tahun akan memperlebar jarak dari titik yang semestinya.

Terkait dengan tujuan dari pendaftaran tanah diantaranya adalah menjamin kepastian hukum, kepastian hukum yang dijamin disini adalah kepastian hukum tentang letak tanah, batas tanah, luas tanah, status tanah. Untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum apabila tanah sudah dikurasai oleh masyarakat atau badan hukum pemerintah, swasta, sosial yang waktunya cukup lama, dan tidak ada

sanggahan dari pihak lain, berarti tanah tersebut sudah menjadi tanah negara bebas. Oleh karena itu diperlukan pembuktian tertulis yang diketahui oleh Lurah atau Kepala Desa, dan Camat setempat, sehingga dapat menjadikan salah satu alat bukti kepastian hak. Kemudian untuk memenuhi unsure kepastian hukum selanjutnya diperlukan pengumuman di berbagai media.

Pemerintah memiliki program Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap atau yang biasa disebut dengan PTSL. Tujuan program PTSL adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran ekonomi masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketadan konflik pertanahan. Dalam hal ini tujuan PTSL merupakan implementasi dari asas-asas pendaftaran tanah secara umum yang berupa asas sederhana, cepat, terbuka, aman dan mutakhir. Program Pemerintah ini mempunyai target 126 juta bidang tanah di Indonesia harus terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Dijabarkan dengan rincian 5 juta bidang tanah dapat selesai di tahun 2017, 7

juta bidang tanah selesai di tahun 2018, 9 juta bidang tanah selesai tahun 2019, dan 10 juta bidang tanah selesai setiap tahunnya sampai dengan target di tahun 2025. Target ini tidaklah mudah, banyak masyarakat atau golongan yang menilai ini hanya kepentingan politik semata, karena berkaca dengan hasil pendaftaran tanah selama ini kurang dari 50 persen tanah yang sudah terdaftar. Padahal sudah 57 tahun yang lalu perintah berkewajiban untuk mendaftarkan tanahnya sebagaimana yang telah diamanatkan oleh UUPA.

Meskipun berbagai regulasi sebagai dasar hukum PTSL telah diterbitkan dan kerjasama antar instansi telah dibuat, namun dalam implementasinya, masih banyak kendala dalam pelaksanaan PTSL. Salah satunya di Desa Sidoharjo Kecamatan Gedeg Kabupaten Mojokerto hampir 60% dari jumlah penduduk desa setempat masih belum memahami betapa pentingnya pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan dan penerbitan sertifikat terkait hak atas tanah tersebut. Sehingga mereka belum memiliki bukti yang kuat dan mendapatkan perlindungan hukum ketika ada orang atau pihak lain yang menuntut kepemilikan hak atas tersebut. Sebagian besar masyarakat pedesaan salah satunya adalah Desa Sidoharjo masih memiliki pemikiran bahwa dengan

adanya bukti bukti seperti leter C/D, petuk Pajak Bumi/ Landrente, girik, pipil, kekitir, dan sejenisnya cukup menjadi bukti kepemilikan yang sah. Memang tidak salah, tetapi hal itu diperbolehkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah tersebut maka suatu hak atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan kemudian diterbitkan sertifikat.

II. METODE PENELITIAN

a) Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat normatif., dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Pada pokoknya peraturan perundang-undangan yang akan dikaji dan dibahas difokuskan pada PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018, dan/ atau peraturan atau regulasi yang terkait dengan Sistem Pendaftaran Tanah, Hukum Agraria, Kedudukan dan Status

Tanah, dan sejenisnya. Tentunya tidak terlepas dari peneliti harus memahami hirarki, dan Asas-Asas dalam peraturan perundang-undangan yang telah diatur di dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2011.

b) Pendekatan Masalah

Penelitian hukum normatif ini disebut juga penelitian hukum doktrinal yang condong bersifat kualitatif (tidak berbentuk angka) yang berdasarkan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi, berupa publikasi/laporan. Hal-hal yang dikaji dalam penelitian hukum normatif adalah hukum yang dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas, sistematik hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Perbedaan penelitian hukum yang normatif dan sosiologis terletak dalam pendekatannya (desainnya).

Penelitian hukum yang normatif menelekankan pada langkah-langkah spekulatif-teoritis dan analisis normatif-kualitatif sehingga penelitian hukum normatif sering disebut dengan *library research*. Sebaliknya, penelitian hukum yang sosiologis memberikan arti

penting pada langkah-langkah observasi dan analisis yang bersifat empiris-kuantitatif, maka sering disebut *socio-legal research*.

c) Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum Primer, merupakan bahan yang sifatnya mengikat masalah-masalah yang akan diteliti. Contohnya adalah Pancasila, UUD 1945, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Yurisprudensi dan lainnya. Yang mana pada bagian metode penelitian sebelumnya telah dibahas, fokusnya disini pengkajian dan pembahasan pada Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan/atau peraturan lainnya yang masih mempunyai relevansi dengan tema atau permasalahan dalam penelitian ini.

Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan-bahan data yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum data primer. Contohnya adalah RUU, hasil penelitian, karya ilmiah dari para sarjana dan lain sebagainya. Bisa diambil dari Tesis atau Disertasi serta jurnal jurnal ilmiah yang tentunya mendukung atau masih memiliki relevansi dengan tema yang penulis bahas disini.

Bahan Hukum Tersier / Nonhukum, merupakan bahan-bahan data yang memberikan informasi tentang hukum primer dan sekunder. Contohnya adalah kamus bahasa hukum, ensiklopedi, majalah, media massa dan internet. Tentunya disini bahan nonhukum yang dijadikan adalah yang masih memiliki relevansi dengan tema dalam tesis ini.

d) Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data/bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan, yaitu melakukan penelusuran bahan-bahan hukum dengan cara membaca, melihat, mendengarkan, maupun sekarang banyak dilakukan penelusuran dengan melalui sumber-sumber ilmu pengetahuan. Tentunya studi kepustakaan ini dilakukan yang ada kaitannya terkait dengan Peraturan atau Regulasi Pendaftaran Tanah di Indonesia.

Setelah bahan hukum terkumpul, selanjutnya akan dilakukan pengolahan bahan hukum. Yang pertama adalah sistemasi, yaitu penulis melakukan seleksi terhadap bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menuju penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis yang dilakukan secara logis, artinya ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum

yang satu dengan bahan hukum yang lainnya. Setelah itu Deskripsi, yaitu penulis menggambarkan hasil penelitian berdasarkan bahan hukum yang diperoleh kemudian menganalisisnya.

e) Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum diolah, kemudian dilanjutkan dengan analisis bahan hukum dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu melakukan pembahasan terhadap bahan hukum yang telah didapat dengan mengacu kepada landasan teoritis yang ada. Data yang diperoleh dari hasil penelitian ini disusun dan dianalisis kualitatif, kemudian selanjutnya data tersebut diuraikan secara deskriptif guna memperoleh gambaran yang dapat dipahami secara jelas dan terarah untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pada asasnya setiap hak atas tanah di Indonesia wajib didaftarkan. Hal ini terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa : “*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*”

Dari ketentuan diatas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang ada diseluruh wilayah negara Republik Indonesia. Kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu ditandai dengan adanya sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Ketentuan Pasal 19 UUPA dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capitatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari

hak atas tanah. Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang meliputi: Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebelum berlakunya UUPA pendaftaran tanah hanya ditujukan bagi tanah-tanah tertentu yang tunduk pada hukum Barat, misalnya *Hak Eigendom*, *Hak Erpacht*, *Hak Opstal*. Adapun tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya tanah yayasan, tanah gogolan tidak dilakukan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan atas tanah-tanah bekas hak adat dilakukan tidak semata-mata untuk memperoleh kepastian hukum, akan tetapi hanya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang dikenal dengan *fiscal kadaster*. Pendaftaran tanah untuk keperluan pajak tidak ditandai dengan bukti hak berupa sertifikat tanah, tetapi berupa pipil, garik, atau pethok.

Tujuan Pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah :

- a) 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, Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi :
 - 1) Kepastian status hak yang didaftarkan
 - 2) Kepastian Subjek Hak.
 - 3) Kepastian Objek Hak
- b) 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.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2. Kekuatan Hukum Hak Milik Atas Tanah

Melihat sejarah perkembangan kepemilikan tanah di Negara Republik Indonesia sejak penjajahan, maka dikenal adanya hak milik atas tanah yang juga disebut dengan hak *eigendom* (*eigendomrecht*) yang tunduk pada hukum barat, yakni hukum Eropa yang berlaku di Indonesia, sedangkan disisi lain sebelum adanya penjajahan, hanya ada hak milik

atas tanah berdasarkan Hukum Adat di Indonesia.

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa : *“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”*

Hal ini bukan berarti rakyat tidak boleh memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok, namun demikian negara yang bertanggungjawab atas pengelolaan dan pengaturan secara nasional atas tanah di Indonesia. Pada Tahun 1960 dengan dibentuknya Undang-Undang Hukum Agraria Nasional, yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Peraturan Dasar Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (L.N. 1961 No.28) maka keberadaan hak *eigendom* yang diterapkan di Indonesia selama masa penjajahan Belanda dihapuskan, meskipun hukum agraria nasional yang dibentuk tersebut juga masih bersifat pluralistik, karena yang dijadikan landasan adalah hukum adat yang bersifat pluralistik. Di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang

UUPA mengenai hak-hak atas tanah dirumuskan dalam pasal 16 dimana dikenal adanya jenis-jenis hak atas tanah, antara lain :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai; Hak Sewa;
- e. Hak Membuka Tanah; dan
- f. Hak Memungut Hasil Hutan.

Dengan demikian setiap warga Negara, kelompok masyarakat atau badan hukum dapat memiliki hak atas tanah sesuai dengan jenis yang ditetapkan dalam ketentuan yang dimaksud. Selain dikenal jenis-jenis hak tanah juga ditetapkan bukti kepemilikan dan penguasaan tanah secara sah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA yang menyatakan bahwa: *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menuju ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”*

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa “sertifikat”. Mengenai

pengertian sertifikat hak atas tanah sendiri telah diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam ayat (3) dirumuskan bahwa : “*Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak*”.

Selanjutnya dalam ayat (4) dikatakan bahwa “*sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.*” Ketentuan undang-undang dimaksud mengikat, sehingga setiap warga negara sebagai pemilik hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah yang dikuasainya dan akan diberikan salinan buku tanah yang disebut “sertifikat”, yang merupakan surat tanda bukti hak. Dengan demikian “sertifikat” sebagai salinan buku tanah yang memiliki kekuatan hukum tertinggi.

3. Pembuktian Hak-Hak Atas Tanah

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Tetapi pembuktian yang paling kuat adalah dengan menunjukkan sertifikat tanah

yang menjadikan kepemilikan hak atas tanah tersebut menjadi bukti yang kuat. Untuk bisa mendapatkan sertifikat tanah tersebut sudah pasti terhadap hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur pembuktian kepemilikan hak atas tanah, menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktianya dilakukan dengan :

- a. Hak atas Tanah Baru Dibuktikan dengan :
 - 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan.
 - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- b. Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak lama dan untuk keperluan pendaf-

taran hak dibuktikan melalui dua cara, yaitu:

1) Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa : *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatsblad* 1834-27), *Groose* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatsblad* 1834-27), Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Keluarga yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksakan Peraturan Pemerintah No.

28 Tahun 1977, Pethuk Pajak Bumi/ Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961; atau Surat Keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis, apabila ada bukti-bukti yang tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian terkait kepemilikan itu, maka dapat dilakukan pembuktian dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui terkait kepemilikan tersebut.

2) Dalam hal atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-

pendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut:

- i) Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
- ii) Kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan yang bersangkutan;
- iii) Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- iv) Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
- v) Kebenaran-kebenaran tersebut diatas telah diteliti;
- vi) Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahanan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

4. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar

Sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subyek yang berhak atas tanah tersebut. Pembuktian terkait subyek dan obyek hak atas tanah tersebut dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang mana tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut. Data fisik mencantumkan letak, batas dan luas bidang tanah yang didaftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian diatasnya. Sedangkan data yuridis mencakup status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.

Dengan adanya sertifikat tanah maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti siapa pemegang hak atas tanah tersebut, dan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah tersebut manakala suatu hari nanti ada pihak lain yang mengajukan gugatan terkait kepemilikan hak atas tanah tersebut. Sertifikat keberadaannya sangat penting dalam pembuktian. Apalagi jika sertifikat itu telah melampaui jangka waktu tertentu (5 tahun sesuai

dasas *rechtsverwerking* yang dianut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997) sehingga kepemilikan hak atas tanah menjadi pasti. Apabila suatu hak atas tanah belum atau tidak didaftarkan, maka tanah tersebut belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat. Tetapi bila tanah tersebut pernah didaftarkan untuk keperluan pembayaran pajak tanah, maka biasanya bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa pipil, pethuk, leter C/D dan bukti pajak lainnya. Bukti bukti kepemilikan pembayaran pajak tanah tersebut oleh sebagian masyarakat kita hingga saat ini masih dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Padahal secara yuridis surat-surat pembayaran pajak tersebut tidak membuktikan subyek dan obyek suatu hak atas tanah. Tetapi walaupun belum memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat, beberapa masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Biasanya jual beli atas tanah yang berlum bersertifikat dilakukan melalui pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh Lurah/ Kepala Desa. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta dibawah tangan tersebut jelaslah tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta

perjanjian otentik dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT).

Dalam melakukan transaksi di bidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui kepala desa. Bahkan ada pula transaksi jual beli tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Menurut pemahaman masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat yang mengharuskan transaksi dilaksanakan dihadapan pejabat umum. Pada sebagian masyarakat yang lain ada pula yang membuat akta dengan disaksikan atau dimintakan pengesahan kepada camat. Dalam perspektif hukum pertanahan, camat sebagai kepala willyah kecamatan secara *ex officio* adalah menjabat sebagai PPAT sementara.

IV. KESIMPULAN

Pembuktian hak konversi lama sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor Sk. 26/DDA/1970 yang menegaskan bahwa tidak ada ketentuan pembatasan jangka waktu untuk konversinya, sehingga

saat ini masih tetap diakui dan dihargai serta dapat diproses konversinya. Terkait perlindungan hukum terhadap subyek yang menguasai tanah yang tidak terdaftar dalam administrasi desa, karena pembuktian konversi lama masih diakui sehingga sejatinya subyek hukum tersebut masih mendapatkan perlindungan hukum selagi tidak ada bukti lebih kuat yang bisa mematahkan bukti bukti konversi lama tersebut. Karena setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilakukan untuk mendapatkan sertifikat dan menjadikan bukti yang kuat hak milik atas tanah tersebut. Sehingga jika muncul pihak ketiga dengan membawa bukti lebih kuat yaitu berupa sertifikat (sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan), maka subyek hukum atas tanah dengan bukti konversi lama tersebut tidak bisa meminta perlindungan hukum karena telah muncul sertifikat tanah dengan bukti yang lebih kuat dan bersifat mutlak.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999.

Hartanto, J. Andy, Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.

Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2008.

Mertokusumo, Soedikno, Hukum dan Politik Agraria, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.

Parlindungan, A.P., Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju., Bandung, 1990.

Santoso, Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group., Jakarta, 2011.

Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta., 2010.

Santoso, Urip, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana, Jakarta, 2012.

UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.