

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

TESIS

**KEDUDUKAN ALAT BUKTI TERTULIS
TANAH BEKAS MILIK ADAT PERORANGAN
DALAM PENDAFTARAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021**



OLEH:

IBNU MAULANA MUHAMMAD, S.H.

NIM. 233231006

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2025**

TESIS

KEDUDUKAN ALAT BUKTI... IBNU MAULANA M

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

TESIS

**KEDUDUKAN ALAT BUKTI TERTULIS
TANAH BEKAS MILIK ADAT PERORANGAN
DALAM PENDAFTARAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021**

TESIS

**Diajukan untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

Oleh:

IBNU MAULANA MUHAMMAD, S.H.

NIM. 233231006

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2025

i

TESIS

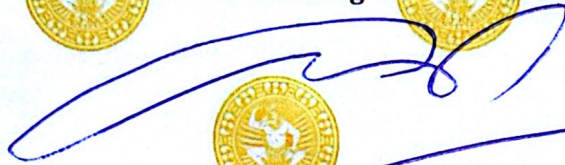
KEDUDUKAN ALAT BUKTI... IBNU MAULANA M

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,

Tanggal, 22 Juli 2025

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum
NIP. 196808101992031002

Dosen Pembimbing Kedua:



Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 196402061990021001

Mengetahui :

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
pada tanggal 22 Juli 2025**

TIM PENGUJI TESIS:

**Ketua : Dr. Indrawati, S.H., LL.M.
NIP. 196806031993032001**

**Anggota : 1. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum
NIP. 196808101992031002
2. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 196402061990021001
3. Dr. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001
4. Bagus Oktafian Abrianto, S.H., M.H.
NIP. 198810032015041003**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ibnu Maulana Muhammad, S.H.

NIM : 233231006

Denga ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataaan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 22 Juli 2025

Yang membuat pernyataan,



Ibnu Maulana Muhammad, S.H.

NIM. 233231006

MOTTO

“Sesungguhnya Tuhanku bersamaku, Dia akan memberi petunjuk kepadaku.”

As-Syu'ara:62

ABSTRAK

Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan dalam PP 24/1997 sebagai alat pembuktian hak-hak lama yang telah ada sebelum lahirnya UUPA. UUPA yang bersumber dari hukum adat serta PP 24/1997 sebagai peraturan yang khusus mengatur pendaftaran tanah tidak mengatur adanya pembatasan jangka waktu dalam pendaftaran tanah seperti halnya diatur dalam PP 18/2021. Jika telah lewat waktu pendaftaran tanah tersebut, maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat sebagai data yuridis kedudukannya tidak berlaku sebagai alat pembuktian dalam pendaftaran tanah, namun demikian penguasaan fisik atas bidang tanahnya tetap berlangsung dan diakui. Permasalahannya adalah apa syarat pernyataan penguasaan fisik yang dapat digunakan dalam pendaftaran tanah atas tanah bekas milik adat melalui pengakuan hak dan apa yang digunakan oleh Panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak ketika data alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada. Tujuannya adalah menganalisa syarat pernyataan penguasaan fisik yang dapat digunakan dalam pendaftaran tanah atas tanah bekas milik adat melalui pengakuan hak dan menganalisa apa yang digunakan oleh Panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak ketika data alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada. Penelitian ini adalah penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan studi kasus (*case study*). Hasil penelitian ini dapat disimpulkan, syarat penguasaan fisik yaitu adanya alas hak, dikuasai dan dimanfaatkan secara aktif, tanda batas dan bentuk penguasaan yang jelas dengan itikad baik. Ketiadaan data atas alat bukti tertulis pada Kantor Kelurahan tidak menghalangi Panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak atas tanah yang dimohonkan. Adapun saran kepada pemegang alat bukti tertulis tanah bekas milik adat untuk mendaftarkan tanahnya sesuai jangka waktu tersebut dan bilamana telah lewat waktu dapat sebagai bukti petunjuk dan status tanahnya tetap diakui sebagai tanah hak adat dalam pendaftaran tanah berdasarkan pengakuan hak dan kepada Kantor Kelurahan/Desa yaitu demi tercapainya tertib administrasi pertanahan, maka buku register tanah yang ada pada Kantor Kelurahan/Desa sebagai sebuah dokumen yang berisikan informasi pertanahan pada suatu kelurahan/Desa haruslah disimpan dengan baik meskipun terjadi pergantian Lurah/Kepala Desa dan/atau staf pada Kelurahan/Desa tersebut.

Kata Kunci: Alat bukti tertulis; Tanah bekas milik adat; Pengakuan hak; Panitia Ajudikasi; Pendaftaran Tanah.

ABSTRACT

Written evidence of former individual customary land in PP 24/1997 as a means of proving old rights that existed before the birth of UUPA. The UUPA, which is based on customary law, and GR 24/1997 as a special regulation governing land registration, do not regulate the limitation period for land registration as regulated in GR 18/2021. If the time for land registration has passed, the written evidence of former customary land as juridical data is not valid as a means of proof in land registration, however, physical control over the land plot continues and is recognized. The problem is what are the requirements for a statement of physical control that can be used in land registration of former customary land through recognition of rights and what is used by the Adjudication Committee in granting recognition of rights when there is no written evidence data in the village / village office. The purpose is to analyze the requirements for a statement of physical control that can be used in land registration of former customary land through recognition of rights and analyze what is used by the Adjudication Committee in granting recognition of rights when there is no written evidence data in the kelurahan / village office. This research is a legal research using statute approach, conceptual approach and case study approach. The results of this research can be concluded that the requirements for physical control are the existence of a right base, actively controlled and utilized, clear boundary marks and forms of control with good intentions. The absence of data on written evidence at the Kelurahan Office does not prevent the Adjudication Committee from recognizing the land rights requested. The advice to holders of written evidence of former customary land to register their land according to the time period and if it has passed the time can be used as evidence of instructions and the status of the land is still recognized as customary land in land registration based on recognition of rights and to the Kelurahan / Village Office is for the sake of achieving orderly land administration, the land register book in the Kelurahan / Village Office as a document containing land in formation in a kelurahan / village must be kept properly even though there is a change of Lurah / Village Head and / or staff in the Kelurahan / Village.

Keywords: Written evidence; Former customary land; Recognition of rights; Adjudication Committee; Land Registration.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah berkat rahmat, kasih sayang, dan karunia-Nya, penulis dapat menuntaskan tugas akhir penulisan tesis yang berjudul: “KEDUDUKAN ALAT BUKTI TERTULIS TANAH BEKAS MILIK ADAT PERORANGAN DALAM PENDAFTARAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021”. Penulisan tesis ini tidak akan dapat penulis tuntaskan tanpa bantuan dan dukungan, baik itu secara moril dan materiil dari berbagai kalangan yang telah mendukung dan membantu selama masa proses penyelesaian tesis ini.

Oleh karena itu perkenankanlah penulis menyampaikan terimakasih terkhusus dan teristimewa kepada orang tua penulis ayahanda Mohammad Magrib, S.H., dan ibunda Sofiah Hamid Alkatiri, S.H., yang telah mendidik dengan kasih sayang, mengupayakan yang terbaik serta senantiasa mengiringi dengan doa yang tulus. Selanjutnya penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Muhammad Madyan, S.E., M.Si., M.Fin. selaku Rektor Universitas Airlangga beserta jajaran para wakil rektor;
2. Bapak Prof. Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga beserta jajaran para wakil dekan;
3. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang senantiasa memberikan nasihat dan teguran kepada penulis agar penulisan tesis ini dapat selesai dengan segera;
4. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum, dan Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., selaku pembimbing yang tidak pernah bosan memberikan koreksi dan motivasi dengan totalitas dan penuh kesabaran sehingga tesis ini dapat diselesaikan;
5. Bapak Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M., selaku dosen wali;
6. Ibu Dr. Indrawati, S.H., LL.M., Bapak Dr. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn., serta Bapak Bagus Oktafian Abrianto, S.H., M.H., selaku tim penguji tesis;

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

7. Para guru besar, bapak dan ibu dosen pengajar pada Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu yang telah menyampaikan banyak ilmu kepada penulis selama menempuh masa pendidikan magister kenotariatan di Universitas Airlangga;
8. Bapak dan ibu staf akademik program studi magister kenotariatan yang sangat banyak membantu penulis dalam masa perkuliahan hingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini; dan
9. Kepada seluruh teman-teman mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Angkatan 2023 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tulisan tesis ini kurang sempurna disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada. Oleh karena itu, kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaan sangat penulis harapkan. Akhir kata, penulis juga berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membaca tesis ini.

Surabaya, 22 Juli 2025.

Penulis,

Ibnu Maulana Muhammad, S.H.
NIM. 233231006

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23);

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 34);

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 572);

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501);

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722);

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953);

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202);

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 813).

DAFTAR SINGKATAN

APBN	: Anggaran Pendapatan Belanja Negara
ATR	: Agraria dan Tata Ruang
BW	: <i>Burgerlijk Wetboek</i>
HIR	: <i>Herzien Inlandsch Reglement</i>
HGB	: Hak Guna Bangunan
HGU	: Hak Guna Usaha
NRI	: Negara Republik Indonesia
Permen	: Peraturan Menteri
PMNA	: Peraturan Menteri Negara Agraria
PP	: Peraturan Pemerintah
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
UUD	: Undang-Undang Dasar
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
UU	: Undang-Undang

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	Ii
LEMBAR PENGUJI	Iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iv
MOTTO	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	x
DAFTAR SINGKATAN	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Peneletian	10
1.4 Manfaat Penelitian	11
1.5 Keaslian Penelitian	11
1.6 Metode Penelitian	15
1.6.1 Tipe Penelitian	15
1.6.2 Pendekatan Masalah	15
1.6.3 Sumber Bahan Hukum	16
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	17

1.6.5	Analisis Bahan Hukum	18
1.7	Sistematika Penulisan	18
BAB II	PENGUASAAN FISIK DALAM PENDAFTARAN	
	TANAH BERDASARKAN PENGAKUAN HAK	21
2.1	Pendaftaran Tanah	21
2.1.1	Pengaturan Dan Pengertian Pendaftaran Tanah	21
2.1.2	Tujuan Pendaftaran Tanah	23
2.1.3	Objek Pendaftaran Tanah	24
2.1.4	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	25
2.1.5	Pembuktian Hak Dalam Pendaftaran Tanah .	28
2.2	Hak-Hak Lama	33
2.2.1	Tanah-Tanah Hak Ciptaan Pemerintah Hindia Belanda	34
2.2.2	Tanah-Tanah Dengan Hak Adat	34
2.2.3	Tanah-Tanah Ciptaan Pemerintah Swapraja	36
2.3	Persyaratan Penguasaan Fisik Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pengakuan Hak	36
2.4	Prosedur Pernyataan Penguasaan Fisik Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pengakuan Hak	43
BAB III	KETIADAAN ALAT BUKTI TERTULIS PADA KANTOR KELURAHAN/ DESA DALAM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN	

PENGAKUAN HAK OLEH PANITIA AJUDIKASI	46
3.1 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	46
3.1.1 Pendaftaran tanah secara sistematis	46
3.1.2 Ketentuan-ketentuan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap	49
3.1.3 Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	52
3.2 Adanya Alat Bukti Tertulis Melalui Konversi	54
3.2.1 Definisi Konversi Hak Atas Tanah	54
3.2.2 Konversi hak atas tanah dengan hak Indonesia	56
3.2.3 Prosedur Pendaftaran Tanah Berdasarkan Penegasan Konversi	60
3.3 Tidak Adanya Alat Bukti Tertulis Melalui Pengakuan Hak	63
3.3.1 Definisi Pengakuan Hak Atas Tanah	63
3.3.2 Pengakuan Hak oleh Panitia Ajudikasi Ketika Tidak Ada Alat Bukti Tertulis Pada Kantor Kelurahan/ Kantor Desa	64
3.3.3 Prosedur Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pengakuan Hak	72
BAB IV PENUTUP	76
4.1 Kesimpulan	76

4.2	Saran	77
------------	--------------------	-----------

DAFTAR BACAAN

Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia dan tanah adalah sesuatu yang tidak dapat dipisahkan. Manusia sebagai makhluk yang diciptakan oleh Tuhan dari tanah dan dalam kehidupannya berada dan hidup diatas permukaan tanah yang bernama bumi. Ini suatu kodrat manusia yang sudah ditetapkan Tuhan yang tidak mungkin ditiadakan oleh manusia, keberadaan manusia dan tanah tersebut membuat keberadaan keduanya saling berhubungan yang tidak mungkin ditiadakan.

“Hubungan keduanya adalah penting dan teratur serta berkaitan satu sama lainnya dan menjadi tempat kediaman bagi mereka yang saling berlindung diantara mereka beserta arwah leluhurnya. Tanah menjadi daya hidup umat manusia dan oleh karenanya saling bergantung dari padanya”.¹ “Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula”.² Oleh karenanya manusia menjadikan tanah sebagai salah satu sumber utama bagi kehidupannya. Pentingnya tanah bagi manusia ini sehingga menjadikannya sebagai salah satu sumber kekayaan alam yang senantiasa dijaga serta difungsikan untuk kepentingan manusia secara umum maupun manusia sebagai suatu kelompok dalam suatu negara.

¹ Ter Haar Bzn, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K. Ng. Soebakti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, h. 71.

² Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1988, h. 103.

Indonesia sebagai negara yang terkenal sumber daya alamnya, sejak zaman dahulu kekayaan alam tersebut telah menjadi penghidupan serta merupakan bagian dari kehidupan bangsa Indonesia yang tidak terpisahkan dan dijadikan sumber utama kehidupan masyarakatnya. Hal inilah yang setelah Indonesia merdeka telah diatur dalam konstitusinya yakni dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945).

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Makna dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut yakni segala sumber daya alam yang ada di Indonesia dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Tujuan menguasai oleh negara dan penggunaan sebesar-besarnya kekayaan alam tersebut pada akhirnya harus untuk kepentingan rakyat semata.

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 juga memberikan suatu penekanan bahwa negara bukanlah menganut prinsip *domein* (pemilik) yang dianut oleh Pemerintah kolonial Hindia-Belanda yang berlaku sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Secara tegas disebutkan dalam Pasal 5 bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Negara dalam hal ini menguasai yang selanjutnya dikenal dengan istilah “hak menguasai negara”.³

Ketentuan ini selanjutnya dijabarkan lebih lanjut oleh UUPA dan hak menguasai negara ini dituangkan dalam Pasal 2 ayat (1) yang mengatur bahwa :

³ Agus Sekarmadji (et.al), *Seri Hukum Agraria Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*, Airlangga University Press, Surabaya, 2022, h. 91.

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, dan hal-hal sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat“.

“Ketentuan Pasal 2 ayat (1) ini telah memberikan suatu sikap secara tegas bahwa untuk mencapai tujuan dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tidaklah pada tempatnya bahwa negara bertindak sebagai pemilik tanah”.⁴

Hak atas segala kekayaan alam yang terkandung didalamnya baik atas bumi, air, ruang angkasa yang merupakan kekayaan alam adalah merupakan hak bersama bangsa Indonesia, oleh karena itu hubungan diantara keduanya adalah bersifat abadi. Hal ini menunjukkan bahwa segala kekayaan alam tersebut telah menjadi satu dan tiada kekuasaan manapun dan dalam keadaan tidak dapat meniadakan hubungan ini. “Hubungan yang bersifat abadi berarti hubungan yang akan berlangsung tiada terputus-putus untuk selama-lamanya”.⁵ Hubungan tersebut diatas menunjukkan suatu keterkaitan antara bangsa Indonesia dengan tanah yang merupakan hubungan yang erat dan tidak dapat ditiadakan dan tetap ada dan berlaku selama-lamanya.

Hal ini menurut ketentuan Pasal 1 ayat (3) UUPA adalah hubungan tersebut diatas bersifat abadi. Selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan bagaimanapun tiada suatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut dan inilah yang dikenal dalam

⁴ A.P.Parlindungan, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, h. 38.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi 1999, cetakan ke-8, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1999, h. 227.

UUPA sebagai asas kebangsaan, yang asas ini merupakan salah satu dasar dari UUPA.⁶

Tugas dari negara yang diamanatkan kepada Pemerintah adalah untuk memakmurkan rakyat dan menjalankan fungsi sebagai ‘yang menguasai’ atas sumber daya alam tersebut (termasuk tanah) dan bukan sebagai yang memiliki tanah. Salah satu fungsi serta kewenangan negara sebagaimana tersebut diatur dalam UUPA yakni pada Pasal 2 ayat (2) poin b tentang hak menguasai negara yang menyebutkan bahwa negara mempunyai wewenang untuk menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa.

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, maka dilakukan suatu kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
 - b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

⁶ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980, h. 125.

- (5) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
- (6) Pengaturan tentang pendaftaran tanah ini diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksanaannya yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 11 PP 24/1997 mengatur kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan terhadap tanah yang belum bersertipikat, sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan terhadap tanah yang sudah bersertipikat.

Terhadap pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dalam proses pendaftarannya selain dipersyaratkan adanya alat bukti tertulis atas bidang tanah yang dimohonkan sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 24 PP 24/1997 yang juga mengisyaratkan adanya penguasaan fisik atas obyek pendaftaran tanah seperti dalam ketentuan Pasal 60 dan Pasal 61 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KBPN No. 3/1997 sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN No. 16/2021) yang tentunya hal

ini merupakan konsep dari hukum adat itu sendiri yang mengutamakan pengelolaan, pemanfaatan dan penguasaan fisik bidang tanah.

Bukti tertulis yang dimaksud ini adalah alat bukti tertulis yang dapat berasal dari tanah bekas hak barat maupun tanah bekas milik adat atau biasanya disebut sebagai bukti hak lama. Disebut sebagai bukti hak lama oleh karena keberadaan bukti tersebut telah ada sebelum lahirnya UUPA, sedangkan bukti hak baru terdapat dalam UUPA dan secara khusus dalam hal ini adalah mengenai alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan. “Hak milik (*inlands bezitrecht*) dapat dibedakan atas hak milik perseorangan turun temurun (*erfelijk individueel bezitrecht*) dan hak milik persekutuan (*communaal bezitrecht*)”.⁷ “Hak milik adat bagi perorangan yang bersifat turun temurun, bukan komunal (hak milik bersama) seperti desa”.⁸

UUPA yakni pada Pasal II ketentuan-ketentuan konversi telah mengakui dan menjadikan tanah hak adat ini menjadi Hak Milik sebagai suatu bentuk pengakuan hak atas tanah hak adat, demikian halnya dalam PP 24/1997 sebagai peraturan yang khusus mengatur pendaftaran tanah berikut ketentuan pelaksana dari PP tersebut telah menempatkan keberadaan tanah adat berikut alat bukti tertulis tanah adat dalam kedudukan yang dapat dikatakan sejajar dengan tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertipikat. Hal tersebut dapat diketahui dalam pengalihan atau penjaminan bidang tanah yang dibuat dengan akta PPAT adalah untuk bidang tanah yang telah terdaftar atau telah bersertipikat seperti Hak Milik,

⁷ Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Penerbit Soeroengan, Djakarta, 1958, h.136.

⁸ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, h. 38.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atau bidang tanah yang belum terdaftar. Satu-satunya bidang tanah yang belum terdaftar yang dapat dialihkan atau dijadikan sebagai obyek hak tanggungan dengan akta PPAT hanyalah tanah Bekas Hak Milik Adat. Hal ini dapat dilihat dalam lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012.

Pada lampiran dari peraturan tersebut diatas yang berisikan blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pada bagian obyek peralihan/obyek jaminan yaitu terdapat bidang tanah yang sudah terdaftar (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai) serta bidang tanah yang belum terdaftar. Terhadap bidang tanah yang belum terdaftar, hanyalah bidang tanah adat dengan diberi nama “bekas Hak Milik adat” yang setelahnya akan didaftarkan pengakuan haknya menjadi Hak Milik sesuai Pasal 20 UUPA. Ini merupakan bentuk kepastian hukum serta pengakuan akan kedudukan tanah hak milik adat oleh UUPA yang bersumber dari hukum adat. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar yang bukan berasal dari tanah hak milik adat tidak dapat dialihkan/dijaminakan dengan menggunakan akta PPAT. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya kedudukan dari tanah bekas hak milik adat dengan menempatkan tanah bekas hak milik adat yang merupakan bidang tanah yang belum terdaftar sebagai obyek yang dapat dialihkan/dijaminakan adalah suatu penghormatan atas tanah adat sebagai tanah asli bangsa Indonesia yang walaupun

belum terdaftar namun tetap diakui statusnya sebagai tanah Hak Milik yang pengakuannya menjadi Hak Milik sesuai Pasal 20 UUPA yang subjek haknya secara perorangan dan bukan komunal (milik bersama) karena hanyalah Warga Negara Indonesia sesuai Pasal 21 UUPA, yang pasal tersebut melekat padanya Asas Kebangsaan yang menekankan pada suatu hubungan atau ikatan antara tanah dan bangsa yang tidak pernah terputus oleh suatu sebab apapun juga.

Sesuai kedudukan seperti tersebut sehingga dalam UUPA maupun dalam PP 24 Tahun 1997 terhadap alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan sebagaimana tersebut diatas tidak memberikan pembatasan jangka waktu berlakunya alat bukti tertulis untuk didaftarkan dalam proses pendaftaran tanah ataupun sanksi jika telah lewat waktu. Namun dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021) hal tersebut telah dibatasi jangka waktu pendaftaran khususnya untuk alat bukti tanah bekas milik adat. Dalam Pasal 96 PP tersebut disebutkan :

- (1). Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- (2). Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Ketentuan pembatasan waktu dan akibat hukum yang diperoleh akibat dari telah lewat jangka waktu pendaftaran terhadap alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan tersebut merupakan ketentuan yang secara perlahan-lahan dapat

mengakhiri keberadaan secara yuridis status tanah bekas Hak Milik adat yang secara fisik atas penguasaan tanah hak adat tersebut masih tetap berlangsung meskipun nantinya terhadap alat bukti tertulis tersebut dinyatakan tidak berlaku.

Tidak berlaku sebagai alat pembuktian dalam pendaftaran tanah yang berfungsi sebagai data yuridis, tidak meniadakan secara nyata adanya penguasaan fisik atas bidang tanah tersebut. Akan tetapi penguasaan fisikpun tidak secara otomatis bagi Panitia Ajudikasi yang berfungsi dalam mengumpulkan dan menetapkan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah untuk memberikan pengakuan hak dalam pendaftaran tanah, karena tentunya ada persyaratan dalam penguasaan fisik yang harus dipenuhi pemohon terkait penguasaan fisik tersebut. Selain itu yang diteliti oleh Panitia Ajudikasi terkait data yuridis dalam pendaftaran tanah berdasarkan pengakuan hak yakni terdapat data dalam pendaftaran tanah yang tidak lengkap atau bahkan tidak ada. Tidak ada data ini bukan pada yang dimiliki oleh pemohon akan tetapi pada pihak lain yaitu pada Kantor Kelurahan yang dalam susunan Panitia Ajudikasi Lurah sebagai salah satu anggota Panitia Ajudikasi. Sebagai contoh studi kasus, seorang warga Kota Surabaya, sebut saja X, mempunyai sebidang tanah yang terletak di Kota Surabaya dengan alat bukti tertulis berupa Kutipan Register Leter C Kelurahan yang dalam Kutipan Leter C tersebut tertulis bahwa bidang tanah diperoleh X berdasarkan akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat selaku PPAT. Berdasarkan alat bukti tertulis tersebut, X kemudian mengajukan permohonan pengecekan untuk mengetahui status tanah pada Kantor Kelurahan setempat. Terhadap permohonan X, diadakan pengecekan pada register tanah kelurahan yang berfungsi sebagai

buku catatan administrasi pertanahan pada kelurahan dan dari hasil pengecekan tersebut selanjutnya Lurah mengeluarkan surat keterangan yang menerangkan bahwa “Kelurahan tidak memiliki dokumen leter C atas bidang tanah tersebut. Sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa Kantor Kelurahan tidak ada data mengenai bidang tanah tersebut padahal terbukti X mempunyai bukti tertulis perolehan bidang tanah tersebut sebagai dasar perolehan atas bidang tanahnya yang bukti tertulisnya dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan tersebut. Tidak ada data alat bukti tertulis pada Kantor Kelurahan tersebut tentunya dapat menjadi bahan pertimbangan Panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak atas tanah, sehingga oleh karenanya hal tersebut juga perlu untuk diadakan suatu penelitian.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang diuraikan sebagai tersebut, maka dalam tulisan ini yang dikaji adalah :

- a. Apa syarat pernyataan penguasaan fisik yang dapat digunakan dalam pendaftaran tanah atas tanah bekas milik adat melalui pengakuan hak ?
- b. Apa yang digunakan oleh Panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak ketika data alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penulisan ini bertujuan yakni :

- a. Untuk menganalisis mengenai syarat pernyataan penguasaan fisik yang dapat digunakan dalam pendaftaran tanah dalam pengakuan hak.

- b. Untuk menganalisis mengenai apa yang digunakan oleh panitia Ajudikasi sebagai dasar dalam memberikan pengakuan hak ketika alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada.

1.4 Manfaat Penelitian

a. Manfaat teoritis

Dapat memberikan manfaat secara teoritis bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria terkait persyaratan pernyataan penguasaan fisik yang dapat digunakan dalam pendaftaran tanah dalam pengakuan hak. serta dasar yang dipergunakan oleh panitia Ajudikasi sebagai dasar dalam memberikan pengakuan hak ketika alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada.

b. Manfaat praktis

Diharapkan dengan penelitian ini dapat memberikan manfaat secara praktis dan tepat mengenai syarat pernyataan penguasaan fisik yang dapat digunakan dalam pendaftaran tanah dalam pengakuan hak. serta dasar yang dipergunakan oleh panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak ketika alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada

1.5 Keaslian Penelitian.

Penulisan Hukum dengan judul Kedudukan Alat Bukti Tertulis Tanah Bekas Milik Adat Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 merupakan penulisan yang baru dan asli karena pada penulisan karya tulis ilmiah ini mengkaji secara khusus mengenai alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dalam hal ini terkait persyaratan pernyataan penguasaan fisik yang dapat digunakan dalam pendaftaran tanah dalam pengakuan hak. serta dasar yang dipergunakan oleh

panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak ketika alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada. Pada penelitian ini digunakan dasar hukum yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berikut dengan perubahan-perubahannya, *Burgerlijk Wetboek* yang mengatur mengenai alat bukti, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaa, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai Alat Bukti Tanah.

Sebagai perbandingan dapat ditelaah beberapa hasil penelitian terdahulu sebagai berikut:

1. Inigo Putera Bagus Juwono, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga Program Studi Magister Kenotariatan, dalam penelitiannya yang berjudul : “Jual Beli Tanah Bekas Milik Adat Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaa, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah”.⁹ Pada penelitian tersebut fokus pembahasan dalam rangka pendaftaran tanah pasca berlakunya PP 18 Tahun 2021, maka PPAT dalam membuat akta Jual Beli dapat menggunakan surat keterangan dan sejenisnya yang

⁹ Inigo Putra Bagus Juwono, *Jual Beli Tanah Bekas Milik Adat Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2022.

dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah sebagai petunjuk dalam pembuatan aktanya. Pada penelitian yang penulis tulis adalah berbeda dengan penelitian sebelumnya, karena penelitian yang penulis lakukan adalah fokus pada ketentuan batas waktu untuk melakukan pendaftaran atas alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan yang dikaitkan dengan syarat pernyataan penguasaan fisik dalam pendaftaran tanah serta dalam kaitannya dengan data yang digunakan oleh Panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak ketika alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada.

2. Dedy Stansyah, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga Program Studi Magister Kenotariatan, dalam penelitiannya yang berjudul : “Pembuktian Tanah Bekas Milik Adat Setelah Alat Bukti Tertulisnya Dinyatakan Tidak Berlaku Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021”.¹⁰ Pada penelitian tersebut fokus pembahasan pada alat bukti tertulis tanah bekas milik adat setelah berlakunya PP 18/2021 dalam keitan dengan pendaftaran tanah atas alat bukti yang sudah tidak berlaku tersebut, yang penulis tulis adalah berbeda dengan penelitian sebelumnya, karena penelitian yang penulis lakukan adalah fokus pada ketentuan batas waktu untuk melakukan pendaftaran atas alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan yang dikaitkan dengan syarat pernyataan penguasaan fisik dalam pendaftaran tanah serta dalam kaitannya dengan

¹⁰ Dedy Stansyah, *Pembuktian Tanah Bekas Milik Adat Setelah Alat Bukti Tertulisnya Dinyatakan Tidak Berlaku Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2022.

data yang digunakan oleh Panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak ketika alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada.

3. Komang Giri Arta, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga Program Studi Magister Kenotariatan, dalam penelitiannya yang berjudul : “Desa Pakraman Sebagai Subyek Hak Milik Bersama (Komunal) Atas Tanah”,¹¹ Pada penelitian tersebut fokus pembahasan mengenai pemberian hak milik atas tanah bukan kepada perorangan akan tetapi sebagai hak milik bersama (komunal) pada sebuah Desa Pakraman, Pada penelitian yang penulis tulis adalah berbeda dengan penelitian sebelumnya, karena penelitian yang penulis lakukan adalah fokus pada alat bukti tertulis tanah bekas perorangan yang terkait dengan ketentuan batas waktu untuk melakukan pendaftaran atas alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan yang dikaitkan dengan syarat pernyataan penguasaan fisik dalam pendaftaran tanah serta dalam kaitannya dengan data yang digunakan oleh Panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak ketika alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada.
4. Arohmahani Ranti Saputri, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Program Studi Magister Kenotariatan, dalam penelitiannya yang berjudul : “Perlindungan Hukum Pemilik Perorangan Atas Alat Bukti Tertulis Bekas Tanah Milik Adat”.¹² Pada penelitian tersebut fokus pembahasan mengenai prnggunaan alat bukti tertulis tanah bekas milik

¹¹ Komang Giri Arta, *Desa Pakraman Sebagai Subyek Hak Milik Bersama (Komunal) Atas Tanah*, Program Stusi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2022.

¹² Arohmahani Ranti Saputri, *Perlindungan Hukum Pemilik Perorangan Atas Alat Bukti Tertulis Bekas Tanah Milik Adat*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2022.

adat yang tidak diakui sebagai alat bukti dalam pendaftaran tanah menurut PP 18/2021 serta perlindungan hukum terhadap pemegang alat bukti tertulis tanah bekas milik adat tersebut, Pada penelitian yang penulis tulis adalah berbeda dengan penelitian sebelumnya, karena penelitian yang penulis lakukan adalah fokus pada ketentuan batas waktu untuk melakukan pendaftaran atas alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan yang dikaitkan dengan syarat pernyataan penguasaan fisik dalam pendaftaran tanah serta dalam kaitannya dengan data yang digunakan oleh Panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak ketika alat bukti tertulis yang ada di kelurahan/kantor desa tidak ada.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Penulisan ini menggunakan jenis penelitian normatif karena menjelaskan dan menjabarkan suatu hal dengan bersumber dari ketentuan-ketentuan hukum yang telah ada untuk menemukan kebenaran koherensi yaitu sesuai norma hukum.¹³ Penelitian dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan ataupun doktrin-doktrin yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas, khususnya peraturan-peraturan dan doktrin-doktrin yang berkaitan dengan kedudukan alat bukti tertulis tanah bekas hak milik adat.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam tulisan ini mengacu pada pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-13, Kencana, Jakarta, 2017, h. 47.

(*conceptual approach*) dan studi kasus (*case study*). Ketiga pendekatan ini digunakan untuk mengkaji dan menganalisis permasalahan yang menjadi objek pembahasan.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁴ Dari Pendekatan perundang-undangan akan didapat argumentasi yang akan dapat digunakan untuk memecahkan isu yang dihadapi.¹⁵

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.¹⁶

Studi kasus (*case study*) yaitu mengkaji suatu kasus dari berbagai aspek hukum¹⁷ untuk dapat memahami rumusan masalah yang dikemukakan dengan dilakukan pengkajian terhadap peristiwa hukum yang tidak berada di pengadilan. Dalam tesis ini dikemukakan kasus tentang tidak ada data alat bukti tertulis yang terjadi pada Kantor Kelurahan. Kasus tersebut dikaji menurut ketentuan hukum agraria dan hukum administrasi.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

¹⁴ *Ibid*, h. 133.

¹⁵ *Ibid*.

¹⁶ *Ibid*, h. 135-136.

¹⁷ *Ibid*, h. 134.

Sumber dan bahan hukum yang digunakan dalam tulisan ini meliputi sumber bahan primer dan sumber bahan sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁸

Bahan hukum tersebut merupakan norma yang bersifat mengikat. Sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam tulisan ini adalah peraturan perundang-undangan.

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.¹⁹ Bahan hukum tersebut berfungsi untuk menjelaskan bahan hukum primer dan tidak bersifat autoritatif. Sumber bahan hukum sekunder dari penulisan ini berupa buku-buku dan jurnal.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam tulisan ini dilakukan dengan studi kepustakaan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan secara terpisah antara bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pada Bahan hukum primer, pengumpulan bahan dilakukandengan mengumpulkan peraturan perundang-undangan terkait. Sedangkan pada bahan hukum sekunder, pengumpulan bahan dilakukan dari berbagai sumber yang relevan dan dapat dipertanggungjawabkan. Setelah bahan hukum primer dan sekunder telah terkumpul, kemudian dilakukan identifikasi dan telaah atas permasalahan yang diangkat untuk memastikan

¹⁸ *Ibid*, h. 181.

¹⁹ *Ibid*. .

kesesuaian antara bahan hukum dengan permasalahan yang menjadi isu pembahasan dalam tulisan ini.²⁰

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Dalam penulisan ini untuk analisis bahan hukumnya yakni menggunakan metode interpretasi hukum gramatikal yaitu interpretasi gramatikal dan interpretasi sistematis. Interpretasi gramatikal menafsirkan Peraturan Perundang-Undangan dengan menguraikannya menurut Bahasa, susun kata atau bunyinya.²¹ Interpretasi ini dilakukan dengan cara memahami makna ketentuan hukum yang ada dalam Peraturan Perundang-Undangan sebagai bagian dari keseluruhan sistem Perundang-Undangan. Sedangkan interpretasi sistematis adalah menafsirkan Peraturan Perundang-Undangan dengan menghubungkannya dengan Peraturan Perundang-Undangan lain yang terkait dengan masalah hukum yang dibahas. Pada penelitian ini, interpretasi sistematis digunakan dengan cara menghubungkan sumber hukum primer yaitu Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan Kedudukan Alat Bukti Tertulis Tanah Bekas Milik Adat Perorangan dalam Pendaftaran Tanah Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

1.7 Sistematika Penulisan

Pada bagian ini merupakan penjelasan mengenai peta penelitian yang berisi tentang isi pada setiap bab dan sub bab yang ada dalam penelitian. Bagian ini berfungsi untuk memudahkan para pembaca untuk memahami dan menemukan

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-17, Kencana, Jakarta, 2022, h. 237-238..

²¹ *Ibid*, h. 291.

intisari yang ada pada penelitian. Adapun sistematika dari penulisan tesis ini dapat dijabarkan sebagai berikut :

Bab I pada penulisan ini berisi latar belakang yang menjelaskan dengan singkat mengenai pokok permasalahan pada penulisan penelitian. Dari latar belakang tersebut dapat disimpulkan secara spesifik mengenai rumusan masalah yang berisi isu hukum atau permasalahan hukum yang menjadi pembahasan dalam penelitian. Tujuan serta manfaat penelitian berisi maksud dan harapan agar isu hukum yang dikaji dalam penelitian ini dapat dipahami dengan baik. Keaslian penelitian merupakan bagian yang menjelaskan bahwa penulisan penelitian ini bukanlah sebuah tiruan pada karya penelitian lain. Metode penelitian merupakan bagian akhir pada proposal tesis ini yang menjelaskan mengenai cara dan trik dalam melakukan penelitian.

Bab II merupakan uraian dari pembahasan untuk menjawab rumusan masalah yang pertama dengan sub bab sebagai berikut :

2.1. Pendaftaran Tanah

2.2. Hak-Hak Lama

2.3. Persyaratan Penguasaan Fisik Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan

Pengakuan Hak

2.4. Prosedur Pernyataan Penguasaan Fisik Dalam Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pengakuan Hak

Bab III merupakan uraian dari pembahasan untuk menjawab rumusan masalah yang kedua dengan sub bab sebagai berikut :

3.1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

3.2. Adanya alat bukti Tertulis Melalui Konversi

3.3. Tidak adanya Alat Bukti Tertulis Melalui Pengakuan Hak ;

Bab IV merupakan uraian penutup dari penulisan ini yang berisi kesimpulan-kesimpulan pada pembahasan-pembahasan terdahulu, juga terdapat saran yang dapat menjadi sebuah solusi atas isu-isu yang menjadi pokok bahasan pada penulisan ini.

BAB II

PENGUASAAN FISIK DALAM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PENGAKUAN HAK

2.1 Pendaftaran Tanah

2.1.1 Pengaturan dan Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam UUPA dapat ditemukan pengaturan pendaftaran tanah yakni pada Bagian II dengan judul Pendaftaran Tanah. Pada bagian tersebut yakni pada Pasal 19 menyebutkan bahwa :

- (1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3). Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4). Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Atas perintah ketentuan pasal tersebut diatas, maka lahirilah PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. “PP 24/1997 ini mempunyai kedudukan yang strategis dan menentukan, bukan sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, akan tetapi lebih dari pada itu menjadi acuan yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur

Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia”.²² Pengaturan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah ini diatur dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari PP 24/1997 yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan perubahan ketiga sesuai Permen ATR/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Selanjutnya mengenai pengertian tentang pendaftaran tanah dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 PP 24 Tahun 1997 yang menyebutkan :

Pendaftaran Tanah adalah 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.

Pasal 1 angka 1 PP 24 Tahun 1997 secara tersirat dirubah oleh Pasal 1 angka 9 PP 18 Tahun 2021 yang menyebutkan :

Pendaftaran Tanah adalah 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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda 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.

²² Urip Santoso (Selanjutnya disebut Urip Santoso I), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta Timur, 2019, h. 5.

2.1.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut PP 24/1997 sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 adalah :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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;
- 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 dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dari ketentuan tersebut diatas, maka secara umum dapat dikatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui penerbitan sertipikat Hak Atas Tanah.

Selanjutnya, bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/calon kreditur) agar mereka dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan dinyatakannya data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum di mana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas antara lain :²³

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);

²³ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, h. 9.

2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah (objek hak); dan
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

“Menurut Van Kan, Kepastian hukum adalah hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia. Lebih lanjut Van Kan menyatakan kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara”.²⁴

2.1.3 Objek Pendaftaran Tanah

Mengenai objek pendaftaran tanah di dalam UUPA telah mengatur bahwa ada beberapa hak atas tanah yang didaftar antara lain hak milik diatur dalam Pasal 23, hak guna usaha diatur dalam Pasal 32, hak guna bangunan diatur dalam Pasal 38, hak pakai dalam Pasal 41 sedangkan hak atas tanah yang tidak wajib untuk didaftarkan adalah hak sewa bangunan.

Selanjutnya dalam Pasal 9 PP 24/1997 mengatur objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai ;
- b. tanah hak pengelolaan ;
- c. tanah wakaf ;
- d. hak milik atas satuan rumah susun ;
- e. hak tanggungan
- f. tanah negara.

²⁴ E. Utrecht dan Moh. Saleh J. Jindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Iktiar Baru dan Sinar Harapan, Jakarta, 1989, h. 25.

2.1.4 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 11 PP 24/1997 meliputi :

- a. pendaftaran tanah untuk pertama kali ; dan
- b. pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali sesuai ketentuan Pasal 1 angka 9 PP 24/1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran atau Peraturan Pemerintah ini.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 12 ayat (1) PP 24/1997 meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) PP 24/1997 dilaksanakan melalui Pendaftaran secara Sistematis dan Pendaftaran secara Sporadik. Mengenai pendaftaran sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri. Mengenai anggaran dan biaya yang timbul terhadap pendaftaran sistematis ini semuanya dibebankan dan menjadi tanggungjawab negara yang tentunya telah dianggarkan pada Anggaran Pendapatan Belanja

Negara (APBN). Adapun contoh dari pendaftaran sistematis ini seperti Program Nasional (PRONA) dan yang sekarang sedang dilaksanakan oleh Pemerintah yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN No. 6/2018).

Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Dalam Penjelasan Pasal 13 ayat (4) PP 24/1997 dijelaskan yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Jadi pendaftaran tanah untuk pertama kali diperuntukan bagi setiap orang yang belum pernah mendaftarkan bidang tanahnya sesuai alat bukti tertulis yang dapat berasal dari bukti hak lama yang dalam proses pendaftaran tanah dapat dilaksanakan berdasarkan penegasan konversi, pengakuan hak atau pemberian hak atas bidang tanah pada Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan sertipikat (tanda bukti hak).

Adapun mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah sesuai ketentuan Pasal 1 angka 12 PP 24/1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Jadi dapatlah dipahami bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana tersebut diatas merupakan suatu kegiatan penyesuaian data atas perubahan-perubahan seperti diuraikan dalam Pasal 1 angka 12 PP 24/1997.

Perubahan-perubahan tersebut dapat terjadi melalui peralihan hak seperti jual beli, pewarisan, pemasukan dalam perusahaan, hibah, tukar menukar, dan pembebanan hak tanggungan untuk penjaminan utang. Selain daripada itu perubahan tersebut juga dapat saja terjadi melalui pelepasan hak. Perubahan-perubahan itulah yang dimaksudkan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dengan terjadinya perubahan-perubahan tersebut tentu terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis serta data-data lain yang berkaitan dengan tanah tersebut sehingga perlu untuk dilakukan penyesuaian yang merujuk kepada data terbaru termasuk dalam hal ini penggabungan dan pemecahan data fisik bidang tanah. Oleh karena itu secara umum sesuai Pasal 12 ayat (2) PP 24/1997 telah menegaskan mengenai kegiatan tersebut dapat meliputi kegiatan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya dan kegiatan pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak.

Lebih lanjut mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah, diatur dalam Pasal 36 PP 24/1997 yang menyatakan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan. Hal ini diperuntukan bagi bidang tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) yang perubahan tersebut terjadi karena ada suatu perbuatan hukum (dialihkan) antara lain seperti jual beli, hibah, tukar menukar yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atau dengan lelang oleh Pejabat Lelang atau karena adanya suatu peristiwa hukum (beralih) seperti Pewarisan.

2.1.5 Pembuktian Hak Dalam Pendaftaran Tanah

Pembuktian merupakan sesuatu yang penting untuk mengetahui serta menguatkan suatu hak yang dimiliki seseorang. Terhadap hal tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 163 H.I.R yang berbunyi bahwa :

“Barangsiapa yang menyatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

Demikian pula halnya dalam proses pendaftaran tanah diperlukannya alat bukti sebagai dokumen pendukung untuk mengetahui pemilik atas suatu bidang tanah. Dalam PP 24/1997 pada bagian ketiga yang mengatur mengenai pembuktian hak dan pembukuannya yang dibagi menjadi dua jenis pembuktian yaitu pembuktian hak baru diatur dalam Pasal 23 dan pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24.

Bunyi Pasal 23 PP 24/1997 tersebut adalah :

Untuk keperluan pendaftaran hak :

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

- 1) penetapan pemberian hak dari Pajabat 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. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pajabat yang berwenang;

c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;

e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pasal 24 PP 24/1997 mengatur mengenai pembuktian hak lama yang menyebutkan bahwa :

- (1). Untuk keperluan pendaftaran hak, 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 sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2). Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulupendahulunya, dengan syarat :
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam penjelasan Pasal 24 PP 24/1997 disebutkan bahwa :

- (1). Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembuktian hak.
Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :
 - a. *grosse akta hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)*, yang telah dibubuhui catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
 - b. *grosse akta hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)* sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
 - c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
 - d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
 - e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau

- f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

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

- (2). Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;

- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya 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 Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Substansi dari ketentuan Pasal 24 tersebut adalah bilamana terhadap suatu bidang tanah yang memiliki alat bukti tertulis atas bidang tanahnya lengkap atau cukup lengkap, maka pendaftaran tanahnya menggunakan mekanisme penegasan konversi. Namun apabila terhadap alat-alat bukti tertulisnya tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap, maka pendaftaran tanahnya menggunakan mekanisme pengakuan hak. Selain penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana tersebut diatas, bagi tanah yang berasal dari tanah negara yang bukan tanah yang bekas hak tertentu dan tidak dikuasai oleh instansi tertentu atau tidak dimiliki oleh siapapun. Terhadap tanah negara ini dapat diajukan permohonan hak kepada negara melalui Kantor Pertanahan setempat dan akan diberikan pemberian hak atas tanah tertentu sesuai UUPA berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN yang dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kepala

Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai kewenangan masing-masing berdasarkan luas bidang tanah yang dimohonkan.

Dari ketentuan tersebut diatas dapat pula diketahui bahwa untuk keperluan pendaftaran tanah diperlukan adanya alat bukti mengenai adanya hak terhadap bidang tanah yang akan didaftarkan baik itu yang dilakukan secara sistematis maupun secara sporadis. Namun demikian terhadap ketersediaan alat bukti tersebut diatas tidaklah menjadi suatu penghalang untuk dilakukannya pendaftaran tanah. Ketentuan ini merupakan suatu bentuk keterbukaan sistem pendaftaran tanah untuk mempermudah dalam proses pendaftaran tanah mengingat terhadap ketersediaan alat bukti hak lama sangat relatif. Bagi hak lama yang berasal dari hak barat tidaklah banyak ragamnya, berbeda dengan yang berasal dari hak lama dari hak adat terdapat banyak jenis tanah yang setiap daerah di Indonesia mempunyai nama yang berbeda-beda sehingga kemungkinan ketersediaan alat buktinya menjadi terbatas pula.

Untuk itulah guna tercapai pendaftaran tanah, maka yang menjadi inti dari ketentuan Pasal 24 PP 24/1997 ini adalah adanya syarat terpenting terhadap bukti hak lama ini yaitu bidang tanah yang akan didaftarkan harus secara terus menerus dikuasai oleh pemohon selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan/pendahulunya serta penguasaan tanah tersebut dengan itekad baik.

Ketentuan tersebut diatas tidak memberikan batas waktu pendaftaran tanah terhadap alat bukti hak lama khususnya bagi tanah bekas hak milik adat sebagaimana diatur dalam Pasal 96 PP 18/2021. Membatasi waktu untuk

melakukan pendaftaran tanah merupakan suatu sikap tertutup dari suatu norma yang dengan norma tersebut secara perlahan-lahan dapat menghapus keberadaan alat bukti hak lama khususnya alat bukti terttulis tanah bekas milik adat.

Disamping itu ketentuan Pasal 24 PP 24/1997 ini dapatlah dikatakan sebagai pengembangan dari konsep hukum adat, yaitu bahwa dalam hukum adat “seseorang dikatakan sebagai pemilik bidang tanah, selain dibuktikan adanya kegiatan nyata yaitu berupa pembukaan lahan dengan memasang tanda-tanda batas, juga harus ditandai dengan melewati fase berdasarkan wenang pilih, hak menikmati, hak memakainya barulah berubah statusnya menjadi kepemilikan”.²⁵

2.2 Hak-Hak Lama

Hak-hak lama merupakan hak-hak atas tanah yang telah ada sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang lahir pada tanggal 24 September 1960, terdiri dari tanah bekas hak barat dan tanah-tanah dengan hak Indonesia.

Adapun tanah-tanah dengan “hak barat adalah seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht* dan hak *opstal* yang disebut tanah-tanah hak barat atau tanah-tanah Eropa”.²⁶ Hak tanah-tanah barat tersebut terdapat dalam Buku II *Burgerlijk Wetboek* (BW). Hak *eigendom* terdapat dalam Pasal 570 sampai Pasal 624 BWBW, hak *erfpacht* dalam Pasal 720 sampai Pasal 736 BW dan hak *opstal* dalam Pasal 711 sampai Pasal 719 BW.

²⁵ M. Yazid Fathoni, “Peran Hukum Adat Sebagai Pondasi Hukum Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Revolusi Industri 4.0,” Vol. 5 No. 2, *Refleksi Hukum*, April 2021, h. 220

²⁶ Boedi Harsono, *Op.cit*, h. 53.

“Sedangkan tanah-tanah dengan hak Indonesia yang meliputi tanah-tanah hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, tanah-tanah dengan hak adat dan tanah-tanah ciptaan Pemerintah Swapraja”.²⁷

2.2.1 Tanah-Tanah Hak Ciptaan Pemerintah Hindia Belanda

“Hak-hak tanah yang merupakan ciptaan dari Pemerintah Kolonial antara lain yaitu adalah hak *Agrarisch Eigendom* dan *Landerijen Bezitrecht*”.²⁸ Kedua hak ini menurut ketentuan Pasal II UUPA dipandang sebagai hak yang memiliki kewenangan seperti Hak Milik menurut UUPA sehingga keputusan politik hukum yang ditempuh oleh UUPA akan mengkonversi kedua hak tersebut menjadi Hak Milik menurut Pasal 20 UUPA.

Hak *Agrarisch Eigendom* yang disebut dalam Pasal 15 IS ayat (7) berasal dari Hak Milik Adat yang atas permohonan pemiliknya, melalui suatu prosedur tertentu, diakui keberadaannya oleh Pengadilan. Pengaturannya dalam *Koninklijk Besluit* S. 1872-117 dan *Ordonansi* S. 1873-38. Sesungguhnya didalam peraturan-peraturan tersebut hak itu disebut ‘*eigendom*’, namun dalam prakteknya disebut ‘*agrarisch eigendom*’ untuk membedakannya dari hak *eigendom* biasa, yaitu hak *eigendom* yang disebut dalam BW. Jadi, Hak *Agrarisch Eigendom* adalah suatu hak tanah ciptaan Pemerintah Belanda yang bertujuan untuk memberikan kepada orang-orang Indonesia suatu hak atas tanah yang kuat,²¹ yakni: hak yang pasti karena terdaftar dan hak yang dapat dibebani hak jaminan yang disebut *hypotheek*, tetapi bukan *hypotheek* yang diatur dalam BW.²⁹

2.2.2 Tanah-tanah dengan Hak Adat

Tentang tanah-tanah dengan hak adat ini dapat dikelompokkan menjadi 2, yaitu hak menguasai dari desa atas tanah atau biasanya disebut sebagai tanah-tanah ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat atau disebut komunal dan tanah hak perseorangan atau individual atas tanah yang terdiri atas hak yang kuat dan

²⁷ *Ibid.*.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*, h. 54-55.

turun-temurun yakni Hak Milik Adat yang merupakan bagian terbesar tanah-tanah pada masa Hindia Belanda.³⁰

Pada umumnya atau sebagian besar tanah-tanah hak adat tersebut belum terdaftar pada kantor kadaster pendaftaran tanah karena alat bukti yang dimiliki oleh pemilik tanah tersebut masih belum memiliki alat bukti yang tertulis. Untuk tanah-tanah hak adat yang terdapat di daerah Lombok, Jawa dan Madura serta di daerah lainnya terdapat kegiatan pendaftaran tanah, akan tetapi kegiatan tersebut bukanlah memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, melainkan diselenggarakan untuk kepentingan pemungutan pajak tanah yang kegiatannya disebut sebagai Kadaster fiskal.³¹

Mengenai pungutan pajak ini terdapat 3 macam jenis pungutan yang berkaitan dengan tanahnya yaitu :³²

1. Terhadap tanah-tanah dengan hak barat dinamakan *Verponding Eropa*;
2. Tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah *Gemeente* disebut sebagai *Verponding Indonesia* dan
3. Untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah *Gemeente*: *Landrente* atau Pajak Bumi.

Untuk menentukan mengenai objek pajak adalah dari status tanahnya, apakah itu merupakan tanah Hak Barat dan tanah hak milik adat. Sedangkan untuk menentukan tentang wajib pajak yakni dari pemegang hak/pemilikinya. Walaupun yang menguasai tanah tersebut memintanya, walaupun tanah tersebut bukanlah tanah Hak Barat atau tanah hak milik adat, tidak akan dikenakan pajak *Verponding* atau *Landrente*.

Sangat beragam nama-nama dari tanah hak adat yang tersebar di Indonesia sejak dahulu hingga sekarang ini sebagaimana tersebut diatas. Pada setiap daerah adat memberi nama yang berbeda-beda yang kesemuanya dinamakan tanah bekas milik adat.

³⁰ *Ibid*

³¹ *Ibid*, h. 56.

³² *Ibid*, h. 83.

2.2.3 Tanah-tanah Ciptaan Pemerintah Swapraja.

“Tanah swapraja adalah tanah daerah kekuasaan raja-raja pada masa penjajahan Belanda”.³³ “Tanah-tanah di daerah swapraja dapat ditemui di Sumatera Timur dipunyai dengan hak ciptaan pemerintah swapraja. Juga dapat ditemui di daerah kesultanan Deli yang dikenal sebagai tanah-tanah yang dipunyai dengan sebutan, yaitu” : ³⁴

1. *Grant sultan*, hak ini seperti hak milik adat yang diberikan oleh Pemerintah Swapraja, khusus bagi para kaula Swapraja, didaftar di kantor Pejabat Swapraja;
2. *Grant controleur*, hak ini diberikan oleh Pemerintah Swapraja bagi yang bukan kaula Swapraja, didaftar di kantor *Controleur* (Pajabat Pangreh Praja Belanda);
3. *Grant Deli Maatschappij*, ditemukan di kota Medan dan diberikan oleh *Deli Maatschappij*, hak ini juga didaftar di kantor perusahaan tersebut. *Deli Maatschappij* adalah suatu perusahaan yang mempunyai pelayanan umum dan tanah, memperoleh tanah yang luas dari Pemerintah Swapraja Deli dengan gran yang merupakan “sub-grant” yang dikenal dengan sebutan “*grant D*” atau singkatan dari “*grant Deli Maatschappij*” ;
4. Hak konsesi, untuk perusahaan kebun besar dan diberikan oleh Pemerintah Swapraja dan didaftar di kantor Residen.

2.3 Persyaratam Penguasaan Fisik Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan

Pengakuan Hak

Dalam Pasal 12 ayat (1) PP 24/1997 mengatur bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. pembuktian hak dan pembukuannya ;
- c. penerbitan sertipikat ;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis ;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

³³ Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional Sejarah, Politik, Dan Perkembangannya*, Thafa Media, Yogyakarta, 2017, h. 67.

³⁴ Boedi Harsono, *Op.cit*, h. 55.

Dari ketentuan diatas bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah setelah dilakukan kegiatan pengukuran dan pengolahan data fisik dilakukanlah kegiatan pembuktian hak dan pembukuannya. Diantara kegiatan pembuktian adalah pembuktian terhadap hak lama yang diatur pada Pasal 24 yang substansi dari ketentuan Pasal 24 tersebut yakni pada ayat (1) adalah terhadap suatu bidang tanah yang memiliki alat bukti tertulis atas bidang tanahnya lengkap atau cukup lengkap, maka pendaftaran tanahnya berdasarkan mekanisme penegasan konversi.

Namun pada ayat (2) disebutkan apabila terhadap alat-alat bukti tertulisnya tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap, maka pendaftaran tanahnya menggunakan mekanisme pengakuan hak yang pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah. Adapun bunyi Pasal 24 ayat (2) yakni berbunyi sebagai berikut :

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Penjabaran dari Pasal 24 tersebut lebih lanjut disebutkan dalam ketentuan Pasal 76 PMNA/KBPN No. 3/1997 sebagai peraturan pelaksana dari PP 24/1997

yang menyebutkan persyaratan penguasaan fisik atas bidang tanah terdapat dalam

Pasal 76 ayat (2) dan (3) yang berbunyi :

- (2). Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.
- (3). Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:
 - a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - 1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
 - 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 - 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - 4) bahwa penguasaan tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
 - b. keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.

Selanjutnya dengan terbitnya PP 18/2021 yang menetapkan suatu norma yang baru atas alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan dalam

kedudukannya sebagai alat pembuktian dalam pendaftaran tanah sebagaimana tersebut dalam Pasal 96 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Pada ayat (1) pasal tersebut dalam pendaftaran tanah jika datanya lengkap dilaksanakan berdasarkan mekanisme penegasan konversi, sedangkan pada ayat (2) proses pendaftaran tanah atas tanah bekas milik adat perorangan dilaksanakan berdasarkan mekanisme pengakuan hak.

Pada ketentuan Pasal 96 ini secara tegas telah membatasi waktu 5 (lima) tahun pendaftaran terhadap alat bukti tertulis tanah bekas hak milik adat perorangan untuk didaftarkan dalam jangka waktu tersebut adalah merupakan ketentuan yang tidak diatur dalam UUPA maupun dalam PP 24/1997. Kedudukan alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan sebagai data yuridis dalam pendaftaran tanah sesuai Pasal 96 menjadi tidak berlaku dan hanya sebagai petunjuk, yang ketentuan mengenai petunjuk diatur dalam pasal 97. Petunjuk ini berfungsi sebagai dasar untuk mengetahui siapa yang berwenang dalam pendaftaran tanah.

Penguasaan fisik atas bidang tanah menjadi hal yang penting disamping tentunya adanya bukti kepemilikan sebagai alas hak yang digunakan nantinya

sebagai petunjuk yang diatur dalam Pasal 97 PP 18/2021 tersebut seperti disebutkan dibawah ini :

Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Persyaratan penguasaan fisik bidang tanah bekas milik adat perorangan kemudian diatur secara terperinci dalam Pasal 76A Permen ATR/Kepala BPN No. 16/2021 yang merupakan perubahan ketiga atas PMNA/Kepala BPN No. 3/1997 dan sebagai pelaksanaan Pasal 96 dan Pasal 97 tersebut diatas yang menjelaskan persyaratan pernyataan penguasaan fisik dalam pendaftaran tanah berdasarkan pengakuan hak sebagai berikut :

- (1). Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perseorangan berupa *Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir, Verponding Indonesia* dan alat bukti bekas hak milik adat lainnya dengan nama atau istilah lain dinyatakan tidak berlaku setelah 5 (lima) tahun sejak Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah berlaku.
- (2). Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka :
 - a. alat bukti tertulis tanah bekas milik adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah; dan
 - b. status tanah tetap tanah bekas milik adat.
- (3). Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mekanisme pengakuan hak.
- (4). Permohonan pengakuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik dari pemohon dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa :

- a. tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan tanah bekas milik adat bukan Tanah Negara;
 - b. tanah tersebut telah dikuasai secara fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
 - c. penguasaan tanah dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;
 - d. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki dan/atau tidak dalam keadaan sengketa;
 - e. tidak terdapat keberatan dari pihak Kreditur dalam hal tanah dijadikan jaminan sesuatu utang; dan
 - f. bukan merupakan aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dan tidak berada dalam Kawasan Hutan.
- (5). Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara terus-menerus dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6). Surat pernyataan penguasaan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibuat dengan ketentuan :
- a. disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan merupakan benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut; dan
 - b. dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya.
- (7). Surat pernyataan Penguasaan Fisik dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Dari uraian normatif tersebut diatas dapatlah diketahui mengenai persyaratan dalam penguasaan fisik bidang tanah dalam pendaftaran tanah

berdasarkan pengakuan hak adalah terpenuhinya adanya syarat materiil dari subjek dan objek bidang tanah tersebut yang meliputi :

- a. Adanya penguasaan secara fisik atas bidang tanah tersebut selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 (duapuluh) tahun atau lebih ;
- b. Penguasaan bidang tanahnya dengan itekad baik yang secara fisiik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara terus menerus dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan ;
- c. Tidak ada keberatan dari pihak kreditur bilamana tanahnya sedang dalam jaminan ;
- d. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki dan/atau tidak dalam keadaan sengketa ;
- e. Bukan merupakan aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dan tidak berada dalam Kawasan Hutan ;
- f. Pernyataan penguasaan fisik tersebut dibuat dalam bentuk format sesuai lampiran III Permen ATR/Kepala BPN No. 16/2021.

Jadi secara yuridis formil mempunyai dasar kepemilikan atau alas haknya yang jelas serta secara fisik dilapangan telah dikuasai dan dimanfaatkan bidang tanahnya secara aktif, terdapat adanya tanda batasnya jelas, bentuk penguasaan

tanahnya juga jelas dan penguasaanya dilakukan dengan itekad baik serta diperkuat oleh adanya persaksian atau pengakuan dari orang yang dapat dipercaya. Penguasaan fisik suatu bidang tanah adalah penting dalam konsep hukum adat yang mengedepankan pengolahan atas tanah dan memanfaatkannya dengan baik termasuk dalam hal ini terhadap tanah bekas milik adat. Dalam Pasal 27 UUPA telah menegaskan terhadap bidang tanah kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya dikatakan sebagai tanah terlantar. Hal ini pula disebutkan dalam ketentuan Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar dapat dikategorikan sebagai objek penertiban tanah terlantar.

2.4. Prosedur Pernyataan Penguasaan Fisik Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pengakuan Hak

Prosedur penguasaan fisik bidang tanah merupakan langkah awal dalam proses pendaftaran tanah pertama kali. Tujuan dari pernyataan penguasaan fisik bidang tanah ini adalah untuk membuktikan bahwa seseorang secara fisik telah menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik sebelum mengajukan permohonan atas bidang tanah. Secara umum prosedur pernyataan penguasaan fisik dalam pengakuan hak adalah :

- a. Penyiapan Berkas

Pemohon menyiapkan surat permohonan dengan dilengkapi identitas diri, pengantar dari RT/RW, surat pernyataan penguasaan fisik, surat pernyataan batas tanah, dan bukti perolehan tanah.

- b. Pemeriksaan berkas oleh petugas Kelurahan/Desa dan melakukan pemeriksaan kelengkapan berkas dan keabsahan dokumen yang disampaikan oleh pemohon;
- c. Pemeriksaan lapangan terhadap fisik bidang tanah serta batas-batas dan kondisi atau keadaan bidang tanah yang telah dikuasai oleh pemohon oleh tim yang dibentuk Kelurahan/Desa.

d. Pembuatan Berita Acara

Hasil pemeriksaan lapangan dituangkan dalam Berita Acara pemeriksaan tanah.

e. Persetujuan dan legalisasi.

Berita Acara dan kelengkapan berkas diperiksa oleh Kepala Seksi Tata Pemerintahan dan Kelurahan/Desa untuk mendapatkan persetujuan dan legalisasi.

f. Registrasi

Surat pernyataan penguasaan fisik yang telah dilegalisasi dicatat dan diberi nomor registrasi oleh petugas.

g. Penyerahan

Surat pernyataan penguasaan fisik yang sudah diregistrasi diserahkan kepada pemohon dan dapat dipergunakan sebagai syarat pengajuan

pengakuan hak dalam proses pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat.

BAB III

KETIADAAN DATA ALAT BUKTI TERTULIS PADA KANTOR KELURAHAN/DESA DALAM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PENGAKUAN HAK OLEH PANITIA AJUDIKASI

3.1 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

3.1.1 Pendaftaran tanah secara sistematis

Pada Bagian Keempat dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) mengatur bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 PP 24/1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sesuai ketentuan Pasal 1 angka 12 PP 24/1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan untuk bidang-bidang tanah yang belum terdaftar, sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan untuk bidang-bidang tanah yang telah terdaftar.

Dalam Pasal 13 ayat (1) PP 24/1997 mengatur 2 (dua) macam pendaftaran tanah, yakni pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis sesuai Pasal 1 angka 10 PP 24/1997

adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadik sesuai Pasal 1 angka 11 PP 24/1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

“Pendaftaran tanah secara sistematis menurut sifat dilaksanakan secara massal dan atas inisiatif Pemerintah atau pemegang hak atas tanah, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik menurut sifatnya dilaksanakan secara individual atau massal dan atas inisiatif pihak yang berkepentingan”.³⁵ Biaya dalam pelaksanaan pendaftaran secara sistematis berasal dari negara melalui Anggaran Pendapatan Belanja Negara, sedangkan biaya dalam pelaksanaan pendaftaran secara sporadik dibebankan kepada individu masing-masing.

“Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan terhadap semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar, bersifat serentak (massal), berlokasi dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, dan atas inisiatif dari Pemerintah atau pemegang hak atas tanah”.³⁶

Oleh karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan secara massal atau secara besar-besaran dengan anggaran dari negara, maka dalam pelaksanaannya tidak mungkin dapat dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota akan tetapi dibantu oleh suatu panitia yaitu Panitia Ajudikasi. Panitia Ajudikasi adalah suatu kepanitiaan yang melakukan

³⁵ Urip Santoso (Selanjutnya disebut Urip Santoso II), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Edisi Revisi)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2025, h. 65.

³⁶ *Ibid.*

pendaftaran tanah awal desa demi desa dan ketua panitia tersebut bukan langsung Kepala Kantor Pertanahan setempat, akan tetapi suatu kepanitiaan tersendiri yang diangkat dari kalangan Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) PP 24/1997.

Panitia Ajudikasi menjalankan fungsi adjudikasi yang menurut ketentuan Pasal 1 angka 8 PP 24/1997 merupakan kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Susunan Panitia Ajudikasi diatur dalam Pasal 8 PP 24/1997 yaitu sebagai berikut :

- a. seorang Ketua, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 1. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 2. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 3. kepala desa/kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang pamong desa/kelurahan yang ditunjuknya.

Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.

Dalam menjalankan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas dan susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

Pendaftaran tanah secara sistematis tergolong dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diperuntukan terhadap bidang tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) dan dilaksanakan secara massal atau serentak atas inisiatif

dari Pemerintah dengan biaya dari negara oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan dibantu Panitia Ajudikasi.

3.1.2 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Untuk memberikan kepastian 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 sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PP 24/1997, maka dapat dilaksanakan pendaftaran tanah secara massal melalui pendaftaran secara sistematis yang didasarkan pada PP 24/1997 dan peraturan pelaksanaannya yaitu PMNA/KBPN No. 3/1997. Pendaftaran tanah secara massal telah ada sebelum terbitnya PP 24/1997 yang dikenal dengan nama Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria dan juga diselenggarakan uji coba pendaftaran tanah secara sistematis di daerah tertentu sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Di Daerah Uji Coba.

Proses kegiatan dalam percepatan pengsertipikatan atas bidang tanah yang dilakukan secara massal melalui pendaftaran tanah secara sistematis, maka ditetapkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PermenATR/Kepala BPN No. 6/2018) yang mencabut Peraturan Menteri Agraria

dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam Pasal 1 angka 2 Permen ATR/Kepala BPN No. 6/2018 menyebutkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah :

kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lain yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Maksud diselenggarakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 6/2018 sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN No. 6/2018 menyebutkan tujuan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk mewujudkan pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Mengenai Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sesuai Pasal 4 Permen ATR/Kepala BPN No. 6/2018 adalah meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, meliputi seluruh bidang tanah tanpa

terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.

Pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menurut ketentuan Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/Kepala BPN No. 6/2018 dilakukan dengan tahapan yaitu perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, pelaporan.

Sebelum adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Permen ATR/Kepala BPN No. 6/2018), maka dalam rangka percepatan pengsertipikatan bidang tanah yang dilakukan secara massal melalui pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana tersebut diatas, maka terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tersebut mencabut dan dinyatakan tidak berlaku Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mencabut dan dinyatakan tidak berlaku Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Selain Permen ATR/Kepala BPN No. 6/2018 dalam rangka percepatan pendaftaran tanah secara sistematis telah ditegaskan pada Bagian Kedua dengan judul Percepatan Pendaftaran Tanah yakni Pasal 87 dan Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Pasal 87 berbunyi :

- (1) Dalam rangka percepatan pendaftaran tanah maka pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang Tanah.
- (2) Dalam hal pemilik bidang Tanah tidak mengikuti Pendaftaran Tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik bidang Tanah wajib mendaftarkan tanahnya secara sporadik

Pasal 88 berbunyi :

- (1) Pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis :
 - a. dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender ;
 - b. dalam Pendaftaran Tanah secara sporadik selama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui *webside* yang disediakan oleh Kementerian.

3.1.3. Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan pendaftaran tanah sistematis yang pelaksanaannya berasal dari inisiatif Pemerintah yang dilaksanakan secara massal dan serentak pada suatu Desa/Kelurahan yang pada Desa/Kelurahan tersebut atas bidang tanahnya belum terdaftar (belum bersertipikat). Biaya dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

dibebankan kepada negara melalui APBN karena ini merupakan program pemerintah. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai program pemerintah sehingga pelaksanaannya cepat dan sederhana. Secara umum prosedur pelaksanaan PTSL antara lain sebagai berikut :

a. Penyuluhan

Petugas Kantor Pertanahan terlebih dahulu mengadakan penyuluhan pada masyarakat pada wilayah Desa/Kelurahan program PTSL akan dilaksanakan. Penyuluhan ini wajib di ikuti oleh peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

b. Pendataan

Petugas akan menanyakan bukti kepemilikan tanah, dasar kepemilikan bidang tanahnya serta riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut. Pada tahap ini masyarakat harus menyiapkan semua bukti kepemilikan bidang tanah. Jika pemohon adalah selaku para ahli waris, maka harus melampirkan surat tanda bukti sebagai ahli waris berupa Penetapan dari Pengadilan, Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat, Akta Keterangan Hak Mewaris dari Notaris atau Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan (BHP);

c. Pengukuran

Petugas ukur akan mengukur bidang tanah, meneliti batas-batas kepemilikan bidang tanah. Pada tahap ini pemohon harus dapat

menunjukkan letak, luas tanah serta batas-batas bidang tanah, serta memperoleh persetujuan dari dari pemilik batas bidang tanah;

d. Sidang panitia yuridis (Panitia Ajudikasi)

Panitia Ajudikasi akan meneliti data yuridis dan data fisik bidang tanah dan melakukan pemeriksaan lapangan, selain itu Panitia Ajudikasi yang terdiri dari pegawai pada Kantor Pertanahan dan Kepala Desa/Lurah akan mencatat sanggahan dan kesimpulan dan meminta keterangan tambahan bila diperlukan;

e. Pengumuman

Pengumuman dan pengesahan yang dilaksanakan selama 14 hari kalender (secara sistematis). Pengumuman ditempel pada Kantor Kelurahan/Desa dan pada Kantor Pertanahan setempat program PTSL dilaksanakan;

f. Penerbitan sertifikat

Pemohon akan menerima sertifikat elektronik yang akan diserahkan oleh petugas ATR/BPN, biasanya penyerahan ini dapat dilaksanakan secara massal.

3.2 Adanya Alat Bukti Tertulis Melalui Konversi

3.2.1 Definisi Konversi Hak Atas Tanah

Menurut Effendi Perangin, yang dimaksud dengan konversi adalah “perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas

tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16)".³⁷

Menurut A.P. Parlindungan, konversi adalah "penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama yaitu hak-hak atas tanah menurut BW dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA".³⁸

Menurut Urip Santoso, konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat (BW), Hukum Adat, dan daerah Swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA".³⁹

Jadi sebelum berlaku UUPA, dalam hukum tanah dikenal hak atas tanah yaitu hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Hukum Barat, disebut Hak Barat dan hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Hukum Adat, disebut Hak Indonesia. "Terdapat juga yang tunduk kepada hukum yang diciptakan Pemerintah kolonial Belanda, akan tetapi dalam rangka konversi dimasukkan ke dalam kelompok Hak Indonesia, yaitu Hak *Agrarisch Eigendom*, Hak *Erfpacht* yang *altijddurend* dan *landerijen bezitrecht*".⁴⁰ Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, penegasan konversi dilaksanakan terhadap bidang tanah yang mempunyai data atau alat bukti atas tanahnya yang lengkap atau cukup lengkap seperti

³⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1986, h. 145.

³⁸ A.P.Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandae Maju, Bandung, 1989, h. 5.

³⁹ Urip Santoso I, *Op.cit*, h. 125

⁴⁰ Effendi Perangin, *Loc.cit*.

tersebut dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997, Pasal 76 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3/1997 dan Pasal 76A ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 16/2021.

3.2.2 Konversi Hak Atas Tanah dengan Hak Indonesia

Konversi terhadap tanah yang berasal dari hak Indonesia meliputi tiga jenis yaitu konversi terhadap tanah yang berasal dari ciptaan Pemerintah kolonial Belanda, terhadap tanah yang berasal dari tanah hak adat dan terhadap tanah yang berasal dari Pemerintah Swapraja.

Terhadap tanah yang berasal dari ciptaan Pemerintah kolonial Belanda yaitu seperti tanah dengan hak *Agrarische Eigendom*. Hak ini sebagai hak buatan Pemerintah kolonial Belanda merupakan suatu hak yang dibuat dengan maksud memberikan hak baru atas suatu bidang tanah dan hak ini sejenis dengan Hak Milik. Perubahan hak ini diatur dalam Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA yang berbunyi :

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik yasan andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, jesini, grant sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.
- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat 1 kepunyaan orang asing, warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat 2 menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Untuk pendaftaran tanah terhadap tanah hak jenis ini melalui mekanisme permohonan hak kepada negara.

Terhadap tanah dengan hak adat pengaturan konversinya diatur dalam UUPA yaitu pada Ketentuan-Ketentuan Konversi yakni pada Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII. Konversi ini berlaku secara hukum sejak UUPA berlaku di tempat tanah itu berada, maka konversi itu telah berlangsung secara hukum tanpa perbuatan hukum tertentu dari otoritas keagrariaan/pertanahan. Oleh karena itu, secara terminologis yuridis dari tanah- tanah milik adat itu, sejak UUPA berlaku menjadi Hak Milik Bekas Hak Milik Adat.

Apabila hak milik ini dipunyai oleh Warga Negara Asing yang sebelumnya merupakan Warga Negara Indonesia, maka terhadapnya diberi waktu 1 (satu) tahun untuk melepaskan Hak Milik tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA. Bilamana dalam waktu 1 (satu) tahun yang bersangkutan tidak melepaskan Hak Milik nya, maka tanahnya akan langsung dikuasai oleh negara.

Selanjutnya mengenai konversi hak atas tanah adat lainnya dapat dilihat menurut ketentuan Pasal VII Ketentuan Konversi dalam UUPA yang menyebutkan bahwa :

- (1). Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 ayat (1).
- (2). Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-Undang ini.
- (3). Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agraria-lah yang memutuskan.

Hak gogolan, pekulen atau sanggan tersebut diatas yang bersifat tetap telah ada sejak mulai berlakunya UUPA, menjadi Hak Milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA. Demikian pula terhadap hak- hak atas tanah yang menurut isi dan sifatnya memiliki kesamaan atau kemiripan dengan hak pakai berdasarkan pasal 41 ayat (1) UUPA dikonversi menjadi Hak Pakai. Lengkapnya, Pasal VI Ketentuan Konversi UUPA menyatakan:

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang- undang ini, yaitu : hak *vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuak, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas*, dan hak-haklain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

“Bagi masyarakat hukum adat yang tidak mungkin menjadi hak milik sesuai Pasal VIII Ketentuan Konversi dan menjadi hak pakai sesuai Pasal 41 ayat (1) UUPA. Tanah bengkok, sawah kelungguhan, sabah nabolak, galung arajang, dusunda raja sesuai Konversi Pasal VI menjadi hak pakai sesuai Pasal 41 ayat (1) UUPA”.⁴¹

Terhadap konversi atas tanah-tanah yang berasal dari pemerintahan swapraja. Tanah swapraja merupakan tanah-tanah daerah kekuasaan dari raja-raja pada masa penjajahan Belanda. “Terdapat hak yang menjadi kategori tanah swapraja yaitu Hak *Grant Sultan, Grant Controleur, Grant Deli Maatschappy*

⁴¹ Rosnidar Sembiring, Hukum Pertanahan Adat, Rajawali Persada, Depok, 2022, h. 34.

dan Konsesi”.⁴² “Hak *Grant Sultan* akan dikonversi jadi hak milik, *Grant Controleur* dan *Grant Deli Maatschappy* akan dikonversi menjadi hak pakai”,⁴³ sedangkan konsesi sesuai Pasal IV Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA akan dikonversi menjadi Hak Guna Usaha. Selain jenis tanah-tanah swapraja sebagaimana tersebut diatas dalam pendaftaran tanah menjadi tanah negara yang dalam proses pendaftaran hak untuk pertama kali akan diadakan pemberian hak dengan mengajukan permohonan hak kepada negara untuk mendapatkan hak atas tanah sesuai UUPA.

Selanjutnya mengenai pendaftaran tanah pertama kali atas tanah bekas hak milik adat yang terhadap alat bukti tertulisnya terdapat data yang lengkap atau cukup lengkap dapat dikonversi menjadi hak milik yang didaftar dalam waktu tertentu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 96 ayat (1) PP 18/2021 yang menyebutkan bahwa :

Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.

Hal tersebut juga telah diatur dalam ketentuan Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 yang menyebutkan :

Untuk keperluan pendaftaran hak, 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 sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

⁴² Boedi Harsono, *Op.cit*, h. 55.

⁴³ Bakhrul Amal, *Op.cit*, h. 67.

Maka terhadap alat bukti tertulis tanah bekas milik adat tersebut sepanjang terdapat kelengkapan atas alat bukti tersebut dapat dilakukan pendaftaran tanah dengan mekanisme penegasan konversi atas tanah. Pada prinsipnya bahwa penegasan konversi dapat dilakukan apabila persyaratan atas alas haknya lengkap atau cukup lengkap termasuk giriknya sebelum tahun 1960 sampai setelah tahun 1960, riwayat atas tanahnya lengkap termasuk peralihan-peralihan keperdataannya juga jelas dan bilamana hal tersebut dapat dibuktikan, maka pada prinsipnya hal tersebut dapat dilakukan penegasan konversi melalui suatu penelitian yang dilakukan oleh suatu panitia yang disebut sebagai Panitia Ajudikasi disingkat Panitia A).

3.2.3. Prosedur Pendaftaran Tanah Berdasarkan Penegasan Konversi

Prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Penegasan Konversi dilaksanakan bilamana data bukti tertulis yang ada pada pemohon adalah lengkap/cukup lengkap antara lain sebagai berikut :

a. Pengajuan permohonan

Pemohon mengajukan permohonan Konversi hak atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan formulir permohonan yang telah diisi yang memuat :

- identitas diri ;
- letak dan luas tanah yang dimohon ;
- batas-batas bidang tanah (sebelah utara, timur, barat dan selatan);

b. Surat Kuasa, jika dikuasakan;

c. Data pemohon

Fotocopy KTP pemohon dan KTP dari Penerima Kuasa jika dikuasakan, KTP para saksi, KTP tetangga batas bidang tanah. Jika pemohon adalah selaku para ahli waris, maka harus melampirkan surat tanda bukti sebagai ahli waris berupa Penetapan dari Pengadilan, Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat, Akta Keterangan Hak Mewaris dari Notaris atau Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan (BHP) dengan melampirkan KTP, KK semua ahli waris; tersebut;

d. Bukti tertulis bidang tanah

Bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi sesuai Pasal 76 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3/1997 yaitu dapat berupa :

1. *Grosse akta hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau *grosse akta hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
2. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
3. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
4. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
5. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau

6. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
7. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
8. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
9. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
10. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
11. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
12. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

e. Penerbitan Surat Perintah Setor (SPS)

Jika dokumen yang diajukan pemohon atau kuasanya sudah diperiksa oleh petugas Kantor Pertanahan sudah sesuai, selanjutnya pemohon diarahkan untuk membayar biaya pengukuran, pemeriksaan pendaftaran hak pada Bank yang ditunjuk dan pemohon akan memperoleh Surat Perintah Setor (SPS) ;

f. Pengukuran

Petugas Kantor Pertanahan akan mengadakan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dan untuk itu pemohon dan tetangga yang berbatasan dengan bidang tanah yang dimohonkan wajib hadir pada saat pengukuran berlangsung dan dari pengukuran ini akan terbit Peta Bidang Tanah;

g. Panitia Ajudikasi (Panitia A)

Selanjutnya proses Panitia Ajudikasi (Panitia A) yang bertugas untuk mengadakan pemeriksaan/penelitian data yuridis dan data fisik bidang tanah yang dimohonkan dan dari hasil pemeriksaaan tersebut akan terbit Risalah Hasil Pemerinksaan bidang tanah;

h. Pengumuman

Pengumuman di Kantor Pertanahan dan di Kantor Desa/Kelurahan setempat selama 30 hari kalender dengan maksud memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan atas proses pengakuan hak ini, Jika terdapat keberatan atau sanggahan, maka Kantor Pertanahan akan menghentikan proses dan tidak akan menerbitkan sertipikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah, kekeluargaan atau melalui penetapan pengadilan;

i. Jika telah lewat waktu 30 hari waktu pengumuman tidak ada keberatan atau sanggahan dari pihak lain yang berkepentingan, maka selanjutnya kantor Pertanahan memperoses untuk penerbitan sertipikat elektronik;

j. Penerbitan sertipikat elektronik

Sertipikat elektronik atas nama pemohon yang hak atas tanahnya disesuaikan dengan status tanah yang dimohonkan dan peruntukan tanah.

3.3 Tidak Adanya Alat Bukti Tertulis Melalui Pengakuan Hak

3.3.1 Definisi Pengakuan Hak Atas Tanah

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali selain dilakukan berdasarkan mekanisme konversi atau penyesuaian hak atas tanah yang telah ada sebelum berlakunya UUPA untuk disesuaikan menurut ketentuan UUPA, juga terdapat mekanisme pendaftaran tanah berdasarkan pengakuan hak atas tanah. Sehingga dengan demikian dapat dikatakan pengakuan hak ini merupakan suatu cara yang dilakukan untuk mengakui serta menegaskan suatu hak atas tanah yang belum terdaftar.

3.3.2 Pengakuan Hak oleh Panitia Ajudikasi Ketika Tidak Ada Alat Bukti Tertulis pada Kelurahan/Kantor Desa

Pengakuan hak atas tanah dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali terjadi apabila terhadap bidang tanah yang dimohonkan tidak terdapat alas haknya atau minim alas haknya. “Pengakuan hak ini diberikan apabila hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada akan tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (duapuluh) tahun”.⁴⁴ Penjelasan terhadap hal ini telah dijelaskan pada bab sebelumnya yang mendasarkan dan telah diuraikan menurut ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997, Pasal 76 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3/1997 juncto Pasal 76 A ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 16/2021 sebagai perubahan ketiga atas PMNA 3/1997.

Dalam proses melaksanakan pendaftaran tanah data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah merupakan sebuah elemen sangat penting. Tanpa adanya data fisik dan data yuridis ini tidaklah mungkin dapat dilaksanakannya pendaftaran

⁴⁴ Urip Santoso, *Op.cit*, h. 202.

tanah atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa terhadap bidang tanah haruslah memiliki atau terpenuhinya syarat data fisik dan data yuridis.

Data fisik sesuai ketentuan Pasal 1 angka 6 PP 24/1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis sesuai Pasal 1 angka 7 adalah merupakan keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya, termasuk dalam hal ini alat bukti tertulis atas suatu bidang tanah.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali penelitian dan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis ini dilaksanakan oleh suatu panitia yang bernama Panitia Ajudikasi (juga disebut : Panitia A). Sesuai ketentuan Pasal 1 angka 8 PP 24/1997 menyebutkan Ajudikasi adalah :

Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran

Panitia A menurut ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah (Permen ATR/KBPN No. 18/2021) adalah :

Panitia yang mempunyai tugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian Data Fisik maupun Data Yuridis dalam rangka penyelesaian permohonan Penetapan Hak Pengelolaan, Pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, serta penegasan onversi/pengakuan Hak Atas Tanah.

Ajudikasi dibentuk dalam suatu panitia yang disebut sebagai Panitia Ajudikasi seperti tersebut diatas yang menurut ketentuan Pasal 8 PP 24/1997 juncto Pasal 50 PMNA/KBPN No. 3/1997 *juncto* Pasal 138 Permen ATR/KBPN No. 18/2021 dibentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dan secara umum panitia ini terdiri dari pegawai pada Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan dibidang pendaftaran tanah dan dibidang hak atas tanah, Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan/atau seorang pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuk dan bilamana diperlukan dapat ditambah seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis atas bidang tanah di wilayah Desa/Kelurahan yang bersangkutan.

Secara umum pada prinsipnya tugas Panitia Ajudikasi adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan penelitian terhadap data yuridis dan penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar (disertipikatkan) termasuk pula melakukan pemeriksaan lapangan, mencatat segala sanggahan serta membuat kesimpulan atas penelitian atas data yuridis atas suatu bidang tanah.

Dalam kegiatan yang berkaitan dengan pengumpulan dan pemeriksaan data yuridis, hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 59 PMNA/KBPN No. 3/1997 bahwa :

Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.

Penelitian yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi sebagaimana tersebut diatas terhadap alat bukti tertulis tidak hanya mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru, akan tetapi juga terhadap alat bukti untuk pendaftaran hak lama yang juga termasuk alat bukti tertulis tanah bekas milik adat.sesuai ketentuan Pasal 24 PP 24/1997 sebagaimana disebutkan pada Pasal 60 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3/1997.

Alat bukti tertulis yang sebagai dasar dalam pendaftaran tanah atas hak-hak lama yang menjadi objek penelitian oleh Panitia Ajudikasi dapat dalam bentuk dokumen atau data yang lengkap atau cukup lengkap ataupun data yang tidak ada atau tidak lengkap. Untuk alat bukti yang dipergunakan dalam pendafraran tanah adalah lengkap, maka Panitai Ajudikasi terhadap hal tersebut dapat ditunjukkan oleh pemohon atau kuasanya dokumen-dokumen sebagaimana tersebut dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 dengan penegasan konversi sesuai Pasal 65 ayat (1) huruf a.

Namun berbeda halnya bilamana alat bukti tertulis sebagai bukti kepemilikan bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada Kantor Pertanahan tidak ada. Data atas bidang tanah tersebut tidak ditemukan pada buku register tanah (registrasi desa/kelurahan) Kantor Desa/Kelurahan setempat. “Data yang tercantum didalam Registrasi Desa (Letter C) data yang dimiliki hampir sama dengan sertifikat, terdapat nama pemilik, nomor urut pemilik, nomor bagian persil, kelas desa dan daftar pajak bumi. Kesamaan data ini dapat dibuktikan data fisik dan data yuridis, maka Registrasi

Desa (Letter C) dapat menjadi alat pembuktian hak milik atas tanah ketika sertipikat belum diterbitkan”.⁴⁵

Mengenai hal ini Panitia A dalam menjalankan tugas dan fungsinya tentunya harus berhati-hati dalam memberikan keputusannya terkait dengan ketiadaan alat bukti. Dalam studi kasus yang penulis uraikan pada pendahuluan bahwa pemohon mempunyai bukti dasar perolehan yaitu berupa Kutipan Letter C yang dalam kutipannya dijelaskan bahwa pemohon memperoleh berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat selaku PPAT. Namun Lurah sesuai surat keterangannya menyebutkan terhadap bidang tanah tersebut tidak ditemukan data, padahal sebelumnya Lurah sebelumnya telah mengeluarkan Kutipan Letter C. Hal ini tentunya akan menimbulkan tidak ada kepastian hukum atas bukti tertulis yang dipegang oleh pemohon selain tentunya menimbulkan persoalan tidak tertibnya administrasi pada instansi pemerintahan yakni di kelurahan.

Terhadap hal tersebut secara normatif mengenai ketiadaan data bukti kepemilikan bidang tanah sebagaimana tersebut diatas disebutkan dalam Pasal 60 ayat (3) PMNA/KBPN No. 3/1997 bahwa :

bilamana bukti kepemilikan atas bidang tanah tidak ada atau tidak lengkap, pembuktian atas hak bidang tanah dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horisontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

⁴⁵ Yulyanti M. Rampengan, “Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960”. Vol. IV No. 2, *Lex Administratum*, April 2016, h. 176.

Selain keterangan saksi-saksi dan keterangan seperti yang diuraikan dalam ketentuan tersebut, maka sesuai Pasal 60 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3/1997 untuk menilai kebenarannya Panitia Ajudikasi dapat :

- a). mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b). meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut.
- c). melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut;

Guna mendukung semua keterangan sebagaimana tersebut diatas terkait tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian, maka menurut ketentuan Pasal 61 PMNA/KBPN No. 3/1997 mensyaratkan adanya penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan para pendahulu-pendahulunya dapat juga digunakan sebagai dasar pembuktian tanah tersebut menjadi miliknya yang dibuat dalam bentuk surat pernyataan penguasaan fisik dengan disaksikan 2 orang dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat yang berisikan :

- a). bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
- b). bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;
- c). bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut dimuka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan yang palsu.

Dalam Pasal 61 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3/1997 ditegaskan pula kepada Panitia Ajudikasi selain berdasarkan pada surat pernyataan dan kesaksian tersebut, Panitia Ajudikasi dapat melihat keadaan bangunan atau tanaman yang terdapat diatas bidang tanah atau melihat keadaan lainnya.

Selanjutnya hasil penelitian yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi termasuk mengenai ketiadaan data bidang tanah sebagaimana diuraikan diatas dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas yang ditandatangani oleh Panitia Ajudikasi sebagai sebuah kesimpulan dalam menjalankan tugasnya sebagai Panitia Ajudikasi dalam pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah. Namun apabila ada anggota (misalnya Lurah) yang tidak bersedia menandatangani Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas tersebut dengan alasan tidak ada data pada Kantor Kelurahan setempat sebagaimana dalam contoh kasus tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 139 ayat (7) Permen ATR/KBPN No. 18/2021 tidaklah menjadi batal. Adapun bunyi Pasal 139 ayat (7) adalah :

Dalam hal terdapat anggota yang tidak bersedia menandatangani Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A/Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas maka Panitia A membuat catatan mengenai alasan penolakan/keberatan dimaksud dengan tidak mengurangi keabsahan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A/Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.

Panitia A dalam pertimbangan keputusannya dapat menggunakan dasar perolehan atau alas hak yang ada pada pemohon sebagai petunjuk dalam keputusannya dan dapat mengabaikan keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah yang dalam hal ini juga sebagai salah satu anggota dalam Panitia A.

Hasil penelitian dilakukan pengumuman di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat dalam jangka waktu 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadik sesuai ketentuan Pasal 63 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3/1997 dan 14 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pengumuman ini selain untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian dan dalam pembuktian pemilikan tanah, juga bertujuan untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang telah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi.

Oleh karena itu tentang tidak ada data pada buku register tanah pada Kantor Kelurahan sebagaimana contoh kasus seperti tersebut diatas, maka Panitia Ajudikasi dalam memberikan pengakuan hak ketika data tersebut tidak ada yakni dengan mendasarkan pada petunjuk yang ada berupa bukti perolehan atau alas hak yang ada pada pemohon yaitu bukti kutipan letter C sebagai alat bukti tertulis dengan melampirkan keterangan lain seperti tersebut diatas yaitu berupa :

- a. Surat pernyataan dari bersangkutan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah sebagai pemilik bidang tanah dan disaksikan 2 orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat ;
- b. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut ;

- c. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut ;
- d. Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut ;
- e. Surat Pernyataan Penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan para pendahulu-pendahulunya dengan disaksikan 2 orang dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat.

Oleh karenanya yang dapat dipergunakan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah berdasarkan pengakuan hak ketika data atas bidang tanah pada Kantor Kelurahan/Desa tidak ada adalah dengan mendasarkan pada bukti tertulis yang ada pada pemegang bukti tersebut sebagai petunjuk dengan mendasarkan pula pada data tambahan lain seperti tersebut diatas sehingga dengan dasar tersebut Panitia Ajudikasi atas bidang tanah yang dimohonkan oleh pemohon dapat diberikan Hak Milik dan untuk pengakuan Hak Milik ini tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

3.3.3. Prosedur Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pengakuan Hak

Prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan pengakuan hak dilaksanakan bilamana data bukti tertulis yang ada pada pemohon tidak ada atau tidak lengkap antara lain sebagai berikut :

- a. Pemohon mengajukan permohonan pengakuan hak pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan formulir permohonan yang telah diisi yang memuat :
 - identitas diri ;
 - letak dan luas tanah yang dimohon ;
 - batas-batas bidang tanah (sebelah utara, timur, barat dan selatan);
- b. Surat Kuasa, jika dikuasakan;
- c. Fotocopy KTP pemohon dan KTP dari Penerima Kuasa jika dikuasakan, KTP para saksi, KTP tetangga batas bidang tanah. Jika pemohon adalah selaku para ahli waris, maka harus melampirkan surat tanda bukti sebagai ahli waris berupa Penetapan dari Pengadilan, Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat setempat, Akta Keterangan Hak Mewaris dari Notaris atau Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan (BHP) dengan melampirkan KTP, KK semua ahli waris; tersebut;
- d. bukti perolehan tanah yang dimohonkan atau bukti alas haknya dapat berupa akta/surat jual beli atau hibah, letter C, petuk pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir, Verponding Indonesia dan alat bukti bekas hak milik adat lainnya dengan nama lainnya yang

dipersamakan yang dimiliki oleh pemohon, Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Desa/Lurah yang menerangkan kepemilikan bidang tanah tersebut dari sebelum tahun 1960, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Pernyataan tidak sengketa, Surat tidak masuk sebagai aset daerah/BUMN, Foto copy SPPT PBB tahun berjalan disertai bukti pembayarannya dan bukti pembayaran BPHTB dan PPh (jika terutang) ;

- e. Jika dokumen yang diajukan pemohon atau kuasanya sudah diperiksa oleh petugas Kantor Pertanahan sudah sesuai, selanjutnya pemohon diarahkan untuk membayar biaya pengukuran, pemeriksaan pendaftaran hak pada Bank yang ditunjuk dan pemohon akan memperoleh Surat Perintah Setor (SPS) ;
- f. Petugas Kantor Pertanahan akan mengadakan pengukuran dan pemasangan tanda batas bidang tanah dan untuk itu pemohon dan tetangga yang berbatasan dengan bidang tanah yang dimohonkan wajib hadir pada saat pengukuran berlangsung dan dari pengukuran ini akan terbit Peta Bidang Tanah;
- g. Selanjutnya proses Panitia Adjudikasi (Panitia) yang bertugas untuk mengadakan pemeriksaan/penelitian data yuridis dan data fisik bidang tanah yang dimohonkan dan dari hasil pemeriksaan tersebut akan terbit Risalah Hasil Pemeriksaan pengakuan Hak Milik;
- h. Pengumuman di Kantor Pertanahan dan di Kantor Desa/Kelurahan setempat selama 30 hari kalender dengan maksud memberikan

kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan atas proses pengakuan hak ini, Jika terdapat keberatan atau sanggahan, maka Kantor Pertanahan akan menghentikan proses dan tidak akan menerbitkan sertipikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah, kekeluargaan atau melalui penetapan pengadilan;

- i. Jika telah lewat waktu 30 hari waktu pengumuman tidak ada keberatan atau sanggahan dari pihak lain yang berkepentingan, maka selanjutnya kantor Pertanahan memproses untuk penerbitan sertipikat elektronik;
- j. Penerbitan sertipikat hak milik elektronik atas nama pemohon.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

- a. Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan dalam PP 24/1997 berkedudukan sebagai alat pembuktian hak-hak lama yang telah ada sebelum lahirnya UUPA. UUPA yang bersumber dari hukum adat serta PP 24/1997 sebagai peraturan yang khusus mengatur pendaftaran tanah tidak mengatur adanya pembatasan waktu dalam pendaftaran tanah seperti halnya diatur dalam PP 18/2021. Akibat hukum jika telah lewat waktu pendaftaran tanah tersebut, maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat sebagai data yuridis kedudukannya tidak berlaku sebagai alat pembuktian dalam pendaftaran tanah, namun demikian penguasaan fisik atas bidang tanahnya tetap berlangsung dan diakui statusnya tetap sebagai tanah hak adat dengan tetap mendasarkan penguasaan fisik tersebut pada dasar perolehan atau alas haknya yang jelas serta secara fisik bidang tanah tersebut telah dikuasai dan dimanfaatkan secara aktif, terdapat adanya tanda batasnya yang jelas, bentuk penguasaan tanahnya juga jelas serta penguasaan fisik atas bidang tanah tersebut dengan itikad baik.
- b. Tidak ada data pada buku register tanah di Kantor Kelurahan/Desa tidak menjadi penghalang bagi Panitia Ajudikasi untuk memberikan pengakuan hak dalam pendaftaran tanah. Data berupa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang ada pada pemegang alat bukti tersebut dapat dipergunakan oleh Panitia Ajudikasi sebagai petunjuk dalam memberikan pengakuan hak serta tidak ditandatanganinya risalah pemeriksaan data yuridis dan data fisik dalam

proses pengakuan hak oleh anggota Panitia Ajudikasi (pihak dari kelurahan) tidak mengurangi keabsahan didalam melakukan pengakuan hak atas tanah untuk terbitnya sertipikat sebagai tanda bukti hak.

4.2 Saran

- a. Pemegang alat bukti tertulis tanah bekas milik adat perorangan haruslah mendaftarkan bidang tanahnya dengan mendasarkan pada alat bukti tersebut pada kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak dalam jangka waktu sesuai ketentuan Pasal 96 PP 18/2021, namun apabila belum dapat mendaftarkan dalam jangka waktu tersebut tidaklah menjadi hilang hak atas tanahnya dan alat bukti tertulis tersebut dapat dipergunakan sebagai bukti petunjuk dalam pendaftaran tanah dan status tanahnya tetap sebagai tanah milik adat yang pendaftaran tanahnya dilaksanakan berdasarkan pengakuan hak yang pendaftaran tanahnya dapat dilakukan secara sporadik atau secara sistematis, dan bilamana data bidang tanahnya lengkap, maka pendaftaran dapat dilaksanakan berdasarkan penegasan konversi.
- b. Demi terciptanya tertib administrasi pertanahan, maka buku register tanah yang ada pada Kantor Kelurahan/Desa sebagai sebuah dokumen yang berisikan informasi pertanahan pada suatu Kelurahan/Desa haruslah disimpan dengan baik meskipun terjadi pergantian Lurah/Kepala Desa dan/atau staf pada Kelurahan/Desa tersebut. Tidak sesuainya informasi atas suatu bidang tanah yang tertuang dalam surat keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa dengan data yang ada pada pemegang bukti tertulis tanah bekas milik

sebagai dasar perolehan/alas hak menjadi bahan pertimbangan Panitia Ajudikasi didalam memberikan pengakuan hak atas tanah.

DAFTAR BACAAN**Buku :**

Amal, Bakhrul, *Pengantar Hukum Tanah Nasional Sejarah, Politik, Dan Perkembangannya*, Thafa Media, Yogyakarta, 2017

Bzn, Ter Haar, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K. Ng. Soebakti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.

Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi 1999, cetakan ke-8, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1999.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-13, Kencana, Jakarta, 2017.

_____, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-17, Kencana, Jakarta, 2022.

Muhammad, Bushar, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1988.

Parangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1986.

Parlindungan, A.P., *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandae Maju, Bandung, 1989.

_____, *Komentor Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993.

Ruchiyat, Eddy, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta Timur, 2019.

_____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah (Edisi Revisi)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2025.

Sekarmadji, Agus (et.al), *Seri Hukum Agraria Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*, Airlangga University Press, Surabaya, 2022.

Sembiring, Rosnidar, *Hukum Pertanahan Adat*, Rajawali Persada, Depok, 2022.
Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Penerbit Soeroengan, Djakarta, 1958.

Tehupeiory, Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012.

Utrecht, E dan Jindang, J Moh. Saleh, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Iktiar Baru dan Sinar Harapan, Jakarta, 1989.

Tesis :

Arohmahani Ranti Saputri, *Perlindungan Hukum Pemilik Perorangan Atas Alat Bukti Tertulis Bekas Tanah Milik Adat*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2022.

Dedy Stansyah, *Pembuktian Tanah Bekas Milik Adat Setelah Alat Bukti Tertulisnya Dinyatakan Tidak Berlaku Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2022

Komang Giri Arta, *Desa Pakraman Sebagai Subyek Hak Milik Bersama (Komunal) Atas Tanah*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2022

Inigo Putra Bagus Juwono, *Jual Beli Tanah Bekas Milik Adat Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaa, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*, Tesis Progran Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2022.

Jurnal :

M. Yazid Fathoni, “Peran Hukum Adat Sebagai Pondasi Hukum Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Revolusi Industri 4.0”, Vol. 5 No. 2, *Refleksi Hukum*, April 2021.

Yulyanti M. Rampengan, “Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960”, Vol. IV No. 2, *Lex Administratum*, April 2016.

LAMPIRAN III
 PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
 RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
 NASIONAL NOMOR 16 TAHUN 2021
 TENTANG
 PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN
 MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN
 PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN
 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN
 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN
 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

FORMAT SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK
 BIDANG TANAH (SPORADIK)

SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH	
Yang bertanda tangan dibawah ini :	
Nama	:
NIK	:
Agama	:
Umur	:
:Pekerjaan	:
:Alamat	:
:	:
Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya serta dengan itekad baik bahwa saya menguasai/memiliki sebidang tanah yang terletak di :	
Jalan, RT/RW	:
Desa/Kelurahan	:
Kecamatan	:
Kabupaten/Kota	:
NIB	:
Status Tanah	:
Dipergunakan untuk	:
Dengan batas tanah :	
Sebelah Utara	:
Sebelah Timur	:
Sebelah Selatan	:
Sebelah Barat	:
Bahwa bidang tanah tersebut :	
1. benar milik saya bukan milik orang lain dan statusnya adalah tanah bekas	

- milik adat;
2. telah saya kuasai sejak tahun;
 3. saya peroleh dari sejak tahun;
 4. saya kuasai dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh saya sebagai yang berhak atas bidang tanah tersebut;
 5. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki dan/atau tidak dalam keadaan sengketa baik sengketa batas ataupun sengketa penguasaan/pemilikan;
 6. tidak dijadikan/menjadi jaminan sesuatu utang;
 7. bukan asset Pemerintah/Pemerintah Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;
 8. tidak berada dalam Kawasan hutan; dan
 9. dst

Surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh tanggung jawab baik secara perdata maupun pidana, apabila di kemudian hari terdapat unsur-unsur yang tidak dibenarkan dalam pernyataan ini maka segala akibat yang timbul menjadi tanggung jawab saya dengan bersedia dituntut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta tidak akan melibatkan pihak lain dan saya bersedia sertipikat yang saya terima dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan disaksikan oleh :

1. Nama :
 Umur :
 Pekerjaan :
 Alamat :

1. Nama :
 Umur :
 Pekerjaan :
 Alamat :

Saksi-saksi :,

1. Yang Membuat Pernyataan,
 (.....)
 (Materai cukup)

2.
 (.....)

TURUNAN

KUTIPAN REGESTER LETER C KELURAHAN

TANDA PENDAFTARAN SEMENTARA TANAH MILIK INDONESIA
PETIKAN DARI UKURAN INI DIBERIKAN KEPADA

NAMA : [REDACTED] KECAMATAN : BUBUTAN
ALAMAT : Jl. [REDACTED] V [REDACTED] Surabaya KAB/KOTA : SURABAYA
LETAK TANAH : Jl. [REDACTED] V [REDACTED] Surabaya PROPINSI : JAWA TIMUR
KELURAHAN : [REDACTED]

Sebagai bukti bahwa tanah-tanah tersebut di bawah ini telah tercatat atas namanya, terdaftar dalam buku leter c No.283 persil 32 klas d-III Kelurahan [REDACTED] Kecamatan Bubutan Kota Surabaya.

PERINGATAN

Pemegang diwajibkan memberi laporan
Apabila terjadi perubahan-perubahan
Hak ganti nama dan lain-lain sebagainya



Surabaya, [REDACTED] FEBRUARI [REDACTED]
Yang mengambil kutipan tersebut diatas

[REDACTED] LURAH [REDACTED]

Penata Tk.I

NIP. [REDACTED]

TANAH SAWAH				TANAH DARAT			
Nomor Persil Dan huruf Bagian persil	Klas tanah	Luas menurut Buku pendaftaran huruf B	Hak Tanah sebaknya Dan tgl perubahannya	Nomor persil dan Huruf Bagian Persil	Klas tanah	Luas menurut Buku pendaftaran huruf B	Hak Tanah sebaknya dan Tanggal perubahan
				283	d-III	212 m2	Berdasarkan perjanjian jual beli PPAT Camat Bubutan No. [REDACTED] tanggal [REDACTED] di Jember ke [REDACTED] 480 m2 - 212 m2
						8 m2 - 204 m2	

Jalan [REDACTED] Telp. (031) [REDACTED] Surabaya - [REDACTED]

Nomor : ████████ / ████████ / ████████ / 2023

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya dan jika di kemudian hari terdapat permasalahan yang berkaitan dengan keterangan tersebut di atas, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemohon tanpa melibatkan pihak Kelurahan [REDACTED]

[illegible]

Jalan Jimerto 25-27 Lt. I-II Surabaya 60272
Telp. (031) 5312144 Psw. 388, 329, 240 Fax. (031) 5351486

