

LAND USE → RURAL

KK

TMK 50/03

Chr

P

## TESIS

### PERANAN KUTIPAN BUKU LETTER C DALAM MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH



MILIE  
PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA

Oleh :

CHRISTIANAWATI, S.H.  
NIM. 030 110 110 - N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2003

**PERANAN KUTIPAN BUKU LETTER C DALAM  
MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH**

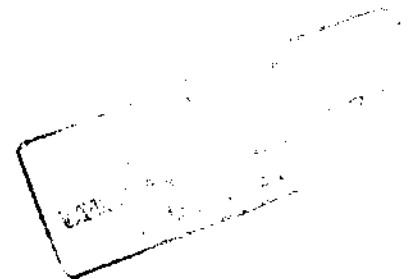
**TESIS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Dalam Program Studi Kenotariatan  
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya**

**Oleh :**

**CHRISTIANAWATI, S.H.  
NIM. 030 110 110 - N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2003**

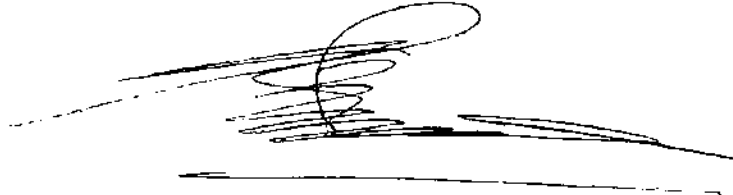


## LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui untuk diuji  
Pada Tanggal 10 September 2003**

**Oleh :**

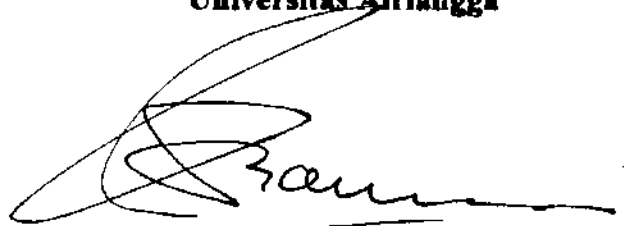
**Dosen Pembimbing**



**Eman Ramelan, S.H., M.S.**  
**NIP. 131 286 715**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Hukum  
Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum  
Universitas Airlangga**



**Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.**  
**NIP. 130 604 270**

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji  
Pada tanggal 24 Oktober 2003**

**PANITIA PENGUJI TESIS**

**KETUA : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.**

**ANGGOTA : 1. Eman Ramelan, S.H., M.S.**

**2. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.**

# RINGKASAN

## RINGKASAN

Masyarakat di Indonesia terutama masyarakat yang tinggal di pedesaan kurang begitu mengerti tentang pentingnya sertifikat sebagai bukti yang sah untuk hak atas tanah mereka, sehingga bukti hak yang dimiliki seseorang untuk hak atas tanah yang mereka miliki hanya berupa Letter C dan mereka menganggap bahwa dengan Letter C saja sudah sah. Dengan demikian Letter C bukan alat bukti yang kuat untuk pembuktian suatu hak atas tanah yang dimiliki seseorang, Letter C hanya bukti pembayaran pajak yang berisi tentang nama pemilik, nomor urut pemilik, nomor bagian percel, kelas desa, daftar pajak, sebab dan hal perubahan, mengenai kepala desa yaitu tanda tangan dan setempel desa.

Menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 pasal 24 menyatakan bahwa untuk pembuktian hak lama diperlukan alat bukti tertulis yang merupakan bukti mengenai kepemilikan atas tanah, sebelum diajukan permohonan hak atas tanah atau dengan kata lain pengajuan permohonan sertifikat tanah dan dikarenakan Letter C adalah bukti yang tertulis yang dimiliki oleh tanah yang lama ( sebelum berlakunya UUPA ) maka sesuai dengan PP no 24 tahun 1997 pasal 24 maka Letter C dapat digunakan sebagai alat bukti yang tertulis.

Dengan demikian untuk suatu tanah menjadi SHM dengan bukti kepemilikan hanya Letter C saja maka dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan melakukan pengkoversian tanpa ganti rugi atau dengan mengajukan permohonan hak dengan membayar ganti rugi pada Negara, kedua cara tersebut terserah mana yang akan ditempuh oleh pemilik hak atas tanah tersebut.

# KATA PENGANTAR

## KATA PENGANTAR

Terima kasih kepada Tuhan Yesus Kristus sumber segala hikmat dan inspirasi, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “ PERANAN KUTIPAN BUKU LETTER C DALAM MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH “, yang merupakan salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister dalam bidang Kenotariatan pada Universitas Airlangga Surabaya.

Penulisan tesis ini tidak akan terwujud tanpa adanya bimbingan, saran serta bantuan dari berbagai pihak yang sangat besar artinya bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Sehubungan dengan ini dan dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS., selaku Ketua Program Studi Magister Hukum pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan selaku Ketua Tim Penguji yang telah banyak memberikan kesempatan, masukan dan koreksi dalam tesis ini .
2. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., MS., selaku Penanggung Jawab Program Studi Magister Hukum pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. Bapak Eman Ramelan, S.H., MS., selaku Dosen Pembimbing dan sekaligus sebagai dosen penguji yang telah memberikan kesempatan, perhatian, pengarahan, masukan dan koreksi-koreksi dalam penyusunan tesis ini.



Ibu Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., MS., selaku Dosen penguji yang telah banyak memberikan masukan, koreksi, dan ide-ide dalam penyempurnaan penulisan tesis ini.

4. Untuk Papa Soedibyo.S.H., makasih doanya ya pa..! dan Mama makasih untuk doa dan puasanya untuk Ana , Ana sayang papa & mama .
5. Untuk gondekku tersayang Ari Putro Cahyono, ST. makasih untuk dukungan dan minjemmin aku Computer.
6. Bapak dan Ibu Pendeta Yohanes H., Ev.Roslin (makasih kak doanya buat adekmu yang bandel ini dan ana percaya DOA kita akan dijawab Tuhan), Epa, Cia, Yolinne, Deboy, Sarah, Viona, Jenggo (makasih elo udah jd GOKIL) Ev. Hansi, Fasa, Sri Rahayu STh (Jumintenku) anak-anak Pagi Gembira Emmanuel kelas KANAK\_KANAK 2 , dan semua teman-teman dan saudaraku di EMANNUEL REVIVAL CENTER Jesus Bless U .
7. Mr. Poer yang telah membuat aku mangkel ,majalah kesayanganku Donal Bebek yang membuat aku tidak stress I LOVE DONALD dan BOGI anjingku yang nakal.
8. Teman-temanku di kampus Ita ('mbut makasih udah jadi sahabatku yang mau dengar semua ceritaku), mami (mbak may makasih ya tumpangan mobilnya Malang-Surabaya he..he..), Gerombolan si Berat : Mas haris, Mas Nanang (tek'e mas.), Cemani (ingat aku adalah Mak Comblang yang bersertifikat ya mas Didit),Pak Gozi (cemaput wis...!),mas Imot kakakku yang paling EMPOK sedunia (makasih untuk semuanya dan makasih untuk mau jadi Pengampuku ya

kak he..he..), Umi (mbak yuli makasih ya ana boleh nginep di rumahnya), semua teman-temanku kelas B jangan lupain Ana ya !.

9. Keluargaku di Kediri, Bandung, Jakarta dan Mojokerto dan Mbah Tri dan Mbah Joyo
10. A very special gratitude for my Lord and Savior, Jesus... for always being my best friend through every single step in my life . I love You .
11. Untuk Franky Sihombing (lagu anda memberi kekuatan buatku), Eka Deli (kesaksianmu membuat aku lebih kuat), Adon Base Jam (makasih buat foto barengnya dan kita akan selalu bareng dalam Melayani Tuhan).
12. For the last my biggest & deepest thanks to God Jesus I finally found new life because of YOUR biggest & deepest love.

Penulis berharap tesis ini akan bermanfaat atau sekurang-kurangnya dapat memberikan kemudahan bagi mahasiswa, praktisi hukum, dan pengurus maupun bagi akademisi dan masyarakat luas.

Akhirnya dengan kerendahan hati, penulis akan sangat menghargai apabila para pembaca yang terhormat memberikan masukan yang bermanfaat sebagai bahan untuk mengadakan perbaikan selanjutnya .penulis menyadari tesis ini masih banyak kelemahan baik dalam materi (substansi) maupun teknik penulisannya.

Malang, Oktober 2003

Christianawati, S.H.

# DAFTAR ISI

## DAFTAR ISI

<b>RINGKASAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian .....	2
1.4 Kajian Pustaka .....	3
1.5 Metode Penelitian .....	8
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	9
1.5.2 Bahan Hukum.....	9
1.5.2.1 Bahan Hukum Primer.....	9
1.5.2.2 Bahan Hukum Skunder .....	9
1.5.2.3 Studi Kepustakaan .....	9
1) Studi Dokumentasi.....	9
2) Analisa Data .....	9
1.6 Sistematika penulisan.....	9
<b>BAB II : KEKUATAN HUKUM ALAT BUKTI KUTIPAN BUKU LETTER C</b>	
2.1 Alat Bukti.....	11
2.1.1 Pengertian Alat Bukti .....	11
2.1.2 Macam-macam Alat Bukti .....	12
2.1.3 Fungsi Alat Bukti .....	21
2.2 Buku Letter C.....	22
2.2.1 Isi Buku Letter C .....	22
2.2.2 Fungsi Buku Letter C.....	27
2.2.3 Kutipan Buku Letter C.....	32
2.3 Letter C sebagai Alat Bukti Perolehan Hak Atas Tanah .....	32
<b>BAB III : PROSEDUR MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH DENGAN HANYA MEMILIKI BUKTI KUTIPAN BUKU LETTER C</b>	
3.1 Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah.....	36
3.1.1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	36
3.1.2 Pendaftaran Tanah.....	45
3.1.2.1 Sistem Pendaftaran Tanah.....	50
3.1.2.2 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	57
a. Penyelenggara Pendaftaran Tanah.....	63
b. Pelaksana Pendaftaran Tanah .....	65
c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	70
3.2 Pembuktian Hak Lama .....	78
3.3 Jual Beli Dengan Dasar Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan..	95

**BAB IV : PENUTUP**

4.1 Kesimpulan.....	101
4.2 Saran.....	102

**DAFTAR BACAAN**

**LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Permasalahan**

Di negara Indonesia pada saat ini sudah semakin maju peraturan-peraturan yang mengatur tentang pertanahan, tetapi pada kenyataannya masih ditemui masyarakat pedesaan atau bisa dikatakan masyarakat adat yang belum mengerti dengan peraturan-peraturan mengenai tanah yang berlaku di negara Republik Indonesia, dimana mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki. Tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka yang pada saat tanah itu dimiliki oleh nenek moyang mereka, surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim sekali bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakatpun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si X tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan tanah tersebut.

Untuk tanah yang memiliki surat yang minim itu biasanya berupa leter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di kantor desa. Mengenai buku letter C, dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku letter C, karena di dalam literature ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang untuk dibahas atau dikemukakan.

Mengenai buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti dan hati-hati sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul nantinya karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut. Di samping itu fungsi letter C tersebut dalam praktek digunakan sebagai alat bukti. Sehingga penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang kekuatan kutipan buku letter C dalam memperoleh hak atas tanah prosedur perolehannya.

## **1.2 Rumusan masalah**

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diuraikan permasalahan pokok yang menjadi lingkup penelitian dan kegiatan ini adalah:

- 1) Sejauh manakah kekuatan hukum alat bukti kutipan buku Letter C dalam memperoleh hak atas tanah?
- 2) Bagaimana upaya atau prosedur memperoleh hak atas tanah dengan hanya memiliki alat bukti kutipan buku Letter C yang tercatat di desa?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dari tulisan ini penulis bertujuan untuk melakukan penelitian mengenai masalah tanah dalam lingkup masyarakat pedesaan dengan capaian tujuan penelitian adalah:

- 1) Untuk mengetahui sejauh manakah kekuatan alat bukti kutipan buku letter C, dalam memperoleh hak atas tanah



- 2) Untuk mengetahui sejauh manakah upaya atau prosedur memperoleh hak atas tanah dengan adanya memiliki alat bukti kutipan buku letter C yang tercatat di desa.

#### 1.4 Kajian Pustaka

Sebelum melangkah lebih jauh mengenai hal-hal yang akan dibahas dalam tesis ini ada baiknya kita mengetahui dan mengerti dalam hal-hal di bawah ini :

##### - Pengertian Pendaftaran Tanah

Untuk mengerti apa arti sebenarnya dari pendaftaran tanah kita harus mengetahui terlebih dahulu apa arti tanah. Arti Tanah dari pasal 1 ayat 2 PP 24 tahun 1997, Maka dinyatakan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Hal ini apabila dibandingkan pengertian tanah di Malaysia atau yang dikemukakan oleh S. Rowton Simpson. Malaysia menyebutkan land includes:

- a. the surface of the earth and all substance forming that surface.
- b. the earth below the surface and all the substances therein
- c. all vegetation and other natural products. Whether or not requiring the periodical application of labor in their production and whether on or below the surface
- d. all things attached to the earth or permanently fastened to any thing attached, to the earth or permanently fastened to any thing attached, whether on or below the surface; and
- e. land cover by water (National Land Code Malaysia)

Atau seperti yang dikemukakan oleh S. Rowton Simpson Land Low and Registration, "bahwa"

— tanah itu adalah tidak bergerak, sehingga secara fisik tidak dapat diserahkan/dipindah/dibawa dan kedua tanah itu adalah bersifat abadi, seterusnya dikatakan:

“in its original definition in English law, land is not regarded as comprising merely the surface; it is deemed to include everything which is fixed to it, and also the air which lies above it right up in to the sky, and whatever lies below it right down into the center of the earth, it includes land covered with water and so even the sea-bed is land.

Land is as unchangeable in extent as the earth itself; it cannot be increased or decreased or destroyed as can all other form of wealth”.

Dari uraian tersebut di atas jelaslah bahwa pengertian “land” menurut hukum Inggris adalah pengertian yang kita kenal dengan pengertian agraria karena seperti sudah saya jelaskan sebelumnya mencakup bumi, air dan ruang angkasa tersebut dan bahwa tanah menurut hukum Indonesia (UUPA) hanya sebagian kecil dari bumi tersebut<sup>1</sup>.

Dari uraian di atas maka istilah atau pengertian pendaftaran tanah menurut pasal 1 Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 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.

Maka dari pengertian di atas kita menjadi mengerti akan pentingnya suatu pendaftaran tanah untuk menjamin suatu kepastian hukum, maka terdapat pendapat dari Boedi Harsono yang menyatakan bahwa “dalam bangunan jangka panjang kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk

---

<sup>1</sup> AP.Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999, Halaman 21

kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan”.<sup>2</sup>

#### - Pengertian Buku Letter C

Mengenai buku letter C di dalam masyarakat sangatlah sedikit sekali yang dapat dimengerti karena buku letter C ini hanya terdapat di dalam praktek saja, karena tidak dibahas di literature atau di dalam perundangan yang berada di Indonesia. Masyarakat mendefinisikan buku letter C ini tidak didasarkan literature atau perundangan, melainkan masyarakat menyimpulkan pengertian buku letter C dengan kenyataan yang ada atau yang terdapat dalam praktek.

Buku letter C ini sebenarnya adalah sebagai dasar atas penarikan pajak bagi pemilik tanah. Buku letter C ini baik bentuk maupun isinya hampir sama dengan petok D, tetapi dalam prakteknya berbeda. Buku letter C ini berada di desa sedangkan petok D dipegang pemilik tanah. Mengenai dasar penarikan pajak sebelum Indonesia merdeka sudah ditentukan. Raffles terlebih dahulu mengadakan penelitian tentang keadaan Agraria di Indonesia, dari hasil penelitian yang dilakukan oleh komisi Mackenzie disimpulkan bahwa “semua tanah adalah milik pemerintah, berdasarkan kesimpulan itu disusun sistem penarikan pajak yang kemudian disebut : Landrente.”<sup>3</sup>

Oleh karena itu penulis mencoba untuk memperoleh pengertian buku letter C tepat dan jelas dalam literature atau dalam perundang-

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, Halaman 456

<sup>3</sup> Sudikno mertokusumo, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1988, Halaman 3-4

undangan yang ada di Indonesia. Oleh karena itu pembahasan ini dimulai dari perundang-undangan:

1) Menurut PP 10 Th 1961

Mengenai surat bukti hak yang dibenarkan oleh kepala desa ini banyak dibahas didalam PP 10 th 1961 yang digunakan dalam beberapa hal, berarti apabila yang dimaksud di sini adalah surat bukti hak yang dibenarkan oleh kepala desa maka bisa dikatakan buku letter C termasuk di dalamnya. Demikian halnya PP 10 th 1961 itu sama dengan UUPA tidak mengatur secara jelas mengenai pengertian letter C yang merupakan surat bukti. Dalam hal ini penulis akan menunjukkan pasal-pasal yang mencantumkan mengenai surat bukti hak yang dibenarkan oleh kepala desa itu sebagai berikut:

a) Pasal 18 (ayat 1)

“.....  
Untuk membukukan hak tersebut, kepada kepala kantor pendaftaran tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan kepala desa yang dilakukan oleh asisten wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak”.

b) Pasal 25 ayat 1

Mengenai tanah yang belum dibukukan

“.....  
Selain surat keterangan tersebut kepada pejabat itu harus diserahkan pula. Surat bukti hak dan keterangan kepala desa yang

membenarkan yang dibuat oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak.

c) Pasal 26

Dalam hal peralihan hak karena warisan mengenai tanah yang belum dibuktikan.

“....., maka kepada kepala kantor pendaftaran tanah tersebut harus diserahkan.

Surat atau surat bukti hak yang disertai keterangan kepala desa yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.....”

2) Menurut PP No. 24 th 1997

Karena penjelasan UUPA dan PP 10 th 1961 tentang surat bukti hak yang terdapat di desa kurang lengkap untuk pendaftaran hak maka mengenai hal ini PP no. 24 th. 1997 mengatur pasal 24 ayat 1 mengenai pembuktian hak lama menyebutkan bahwa, “Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah konversi hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis.....”

Dari beberapa hal yang dikemukakan di atas tentang buku letter C yang tidak diatur secara jelas baik pengertian atau definisi secara jelas maka penulis lebih memfokuskan pendapat atau pengertian yang ada dalam masyarakat yakni buku letter C adalah buku administrasi yang ada di desa, dan buku ini dijadikan sebagai dasar penarikan pajak atas tanah yang didaftarkan di desa dan ditulis dalam buku leter C.

Berhubung hukum tolak dengan pendapat umum di atas para sarjana mengemukakan pendapatnya:

- a) Soetomo Menyatakan bahwa “Kohir, petok girik, atau letter C ini sebenarnya adalah surat keterangan pajak dan dapat dipakai sebagai tanda bukti pengganti”<sup>4</sup>
- b) R. Soeprato “Leter C adalah buku yang memuat daftar tanah, dan nama pemilik dengan nomor urut dan besarnya pajak”<sup>5</sup>

Pengertian buku letter C yang dianut dalam masyarakat dan para sarjana sudah jelas bahwa mereka tidak berdasarkan perundang-undangan yang ada tetapi mengambil kesimpulan yang alami dalam praktek sehari-hari dapat disimpulkan bahwa, **Buku Leter C** adalah buku yang mencatat mengenai nama pemilik, luas dan kelas tanah, no percil, jumlah pajak dalam suatu wilayah desa.

## **1.5 Metode Penelitian**

### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Penelitian ini tergolong penelitian normative, yaitu penelitian hukum yang didasarkan peraturan perundang-undangan, yurisprudensi (*case law*) . Pendekatan masalahnya dilaukan secara statute approach, yaitu pendekatan didasarkan atas peraturan perundang-undangan.

### **1.5.2 Bahan Hukum**

---

<sup>4</sup> Soetomo, SH., *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Alumni, Bandung, 1978, Halaman 4

<sup>5</sup> R. Soeprato, *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, CV Mitra Sari, Jakarta, 1986, Halaman 57

Bahan hukum dalam penulisan ini menggunakan dua bahan hukum yang mencakup bahan hukum:

#### **1.5.2.1 Bahan hukum primer yang terdiri dari:**

- a) Ketentuan perundangan mengenai pertanahan: UU no. 5 tahun 1960 (UUPA)
- b) Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran Tanah: PP no. 24 tahun 1997
- c) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- d) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana
- e) Serta keputusan-keputusan pemerintah tentang pertanahan lainnya.

#### **1.5.2.2 Bahan hukum sekunder terdiri dari:**

Artikel, hasil seminar serta ulasan tentang tanah dari para pakar pertanahan lainnya

#### **1.5.2.3 Studi Kepustakaan**

- a) Studi dokumentasi yaitu metode pengumpulan bahan hukum dengan mempelajari dokumen-dokumen atau berkas-berkas yang dapat memberikan masukan bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas
- b) Analisa bahan hukum yaitu mengingat sifat bahan hukum yang dikumpulkan, maka akan digunakan analisa secara kualitatif, yaitu melakukan studi pemahaman antara bahan hukum kepustakaan dengan bahan hukum yang diperoleh di lapangan, sehingga diperoleh suatu kesimpulan, kemudian disusun dan dijelaskan dalam bentuk uraian.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini diawali dengan Bab I sebagai bab pendahuluan. Disajikan sebagai pengantar pembahasan berikutnya, untuk itu bab ini berisikan

gambaran materi umum yang di bahas. Sub babnya terdiri dari latar belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II , Kekuatan hukum alat bukti kutipan buku Letter C dalam memperoleh hak atas tanah. Disajikan dalam bentuk uraian secara teoritis dimaksudkan untuk memahami peruntukan buku Letter c dalam memperoleh hak atas tanah. Sub bab yang dibahas adalah tentang alat bukti, buku Letter C, dan Letter C sebagai alat bukti perolehan Hak atas tanah.

Bab III, Prosedur memperoleh hak atas tanah dengan hanya memiliki alat bukti kutipan buku Letter C . Dimaksudkan untuk memahami prosedur perolehan hak atas tanah . Sub babnya terdiri dari pemahaman Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 berkaitan pula dengan pembuktian hak lama serta jual beli dengan dasar Letter C sebagai bukti kepemilikan.

Bab IV, Penutup, yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan. Sub babnya terdiri dari kesimpulan dan saran. Pada kesimpulan berisi jawaban atas permasalahan yang dibahas, sedangkan pada saran disajikan dalam bentuk sumbangan pemikiran atas permasalahan yang di bahas.



## BAB II

# KEKUATAN HUKUM ALAT BUKTI KUTIPAN BUKU LETTER C

## **BAB II**

### **KEKUATAN HUKUM ALAT BUKTI KUTIPAN**

#### **BUKU LETTER C**

#### **2.1 Alat Bukti**

##### **2.1.1 Pengertian Alat Bukti**

Sebelum melangkah lebih jauh mengenai buku letter C, terlebih dahulu kita mengetahui apa yang dimaksud dengan alat bukti. Mengingat buku Letter C ini mempunyai fungsi sebagai alat bukti. Alat bukti ini juga dibahas di dalam hukum perdata dan hukum acara perdata, hukum pidana dan hukum acara pidana, bahkan dalam hukum acara peradilan tata usaha negara. Pengertian alat bukti ini para sarjana banyak mengemukakannya dalam hal ini saya akan kemukakan pendapat para sarjana:

Andi Hamzah, memberi pengertian tentang alat bukti yaitu segala apa yang menurut undang-undang dapat dipakai membuktikan sesuatu<sup>6</sup>. Beda dengan Pitlo yang berpendapat bahwa alat bukti adalah bahan yang dipakai untuk membuktikan dalam suatu perkara<sup>7</sup>. Subekti berpendapat lain pula. Beliau mengatakan mengenai alat-alat pembuktian (alat bukti) termasuk dalam bagian yang pertama, dapat juga dimasukkan dalam kitab undang-undang tentang hukum perdata materiil. Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa dalam pemeriksaan di

---

<sup>6</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hal. 34

<sup>7</sup> MR.A Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Anda*, PT. Intermasa, Jakarta, 1984, haf. 26

depan hakim hanyalah hal-hal yang dibantah saja oleh pihak lawan yang harus dibuktikan. Hal-hal yang diakui kebenarannya, sehingga antara kedua pihak yang berperkara tidak ada perselisihan, tidak usah dibuktikan<sup>8</sup>. Dari beberapa pendapat di atas dapatlah disimpulkan bahwa alat bukti adalah segala sesuatu atau bahan yang menurut undang-undang dipakai untuk membuktikan sesuatu dalam suatu perkara, di mana mengenai hal-hal yang dibantah oleh pihak lawan.

### 2.1.2 Macam –Macam Alat Bukti

Mengenai macam-macam alat bukti alat bukti saya mengutip dalam pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan HIR, selain itu saya juga mengutip pendapat dari para sarjana yang didalamnya ada yang setuju dan ada yang tidak, bahkan ada yang menambahkan tentang macam-macam alat bukti tersebut. Yaitu yang terdapat dalam pasal di Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan pasal dalam HIR.

1) Macam alat bukti menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata buku ke IV pasal 1866 yaitu:

“Alat-alat bukti terdiri atas: Bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah, segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam Bab 2 yang berikut”<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Prof. Subakti, SH., *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1984, Hal. 176.

<sup>9</sup> R., Subakti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Pradnyana Aramita, Jakarta, 1992, Hal. 367.

Mengenai macam-macam alat bukti yang dikemukakan dalam pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata penulis tertarik untuk mengemukakan pendapat dari para sarjana yaitu;

a) J.C.T. Simonangkir dan Woerjono Sastro Pranoto membuat definisi satu persatu dari alat bukti yaitu :

**(1) Alat Bukti Tertulis**

Yang dimaksud dengan tulisan ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda yang dapat diartikan yang mengandung isi suatu pikiran. Alat bukti tulisan yang terkenal ialah akte authentic dan akte di bawah tangan. Akte autentik itu harus :

- (a) Dibuat oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang dalam suatu tempat tertentu.
- (b) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Akte autentik merupakan bukti sah yang sepenuhnya-penuhnya bagi hakim dengan sendirinya juga bagi pihak yang bersangkutan.

**(2) Alat Bukti Saksi**

Setiap orang, jika diperlukan pengadilan, wajib jadi saksi untuk diminta keterangannya. Para saksi sebelum diminta keterangannya harus angkat sumpah lebih dahulu.

Terapi tersebut ada dua pengecualian;

- (a) Yang tidak dapat jadi saksi: misalnya anggota keluarga yang sangat erat hubungannya dengan tergugat.

(b) Mereka yang dilarang oleh agamanya untuk bersumpah juga tidak diharuskan mengangkat sumpah, melainkan mereka itu cukup berjanji akan menyatakan kebenarannya.

**(3) Alat Bukti Sangkaan**

Yang dimaksud sangkaan ialah: kesimpulan yang ditarik oleh hakim dari peristiwa yang sudah terbukti. Cara ini disebut pula "bukti tidak langsung."

**(4) Alat Bukti Pengakuan**

Pengakuan adalah pernyataan sepihak dari salah satu pihak dalam suatu proses, yang membenarkan keterangan pihak lawan baik sebagian maupun seluruhnya.

Pengakuan ini dapat dibagi dua:

(a) Pengakuan dalam sidang

(b) Pengakuan diluar sidang yang dibagi lagi atas :

- Pengakuan di luar sidang dengan lisan
- Pengakuan di luar sidang secara tertulis

**(5) Alat Bukti Sumpah**

Sumpah ada dua macam ;

(a) Sumpah decisoir yaitu sumpah yang dimintakan oleh pihak satu kepada pihak lain atas nama tergantung keputusan perkara.

(b) Sumpah supietoir yaitu sumpah yang diminta oleh hakim kepada salah satu pihak untuk menambah alat bukti lainnya (tidak bersifat menentukan)<sup>10</sup>

b) Subekti juga mengemukakan definisi tentang macam-macam alat bukti :

(1) Surat-surat.

Menurut undang-undang, Surat-surat dapat dibagi dalam surat-surat akte dan surat-surat lain. Surat akte ialah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karena suatu akte akan selalu ditanda tangani.

(2) Kesaksian

Sesudah pembuktian dengan tulisan, pembuktian dengan kesaksian merupakan cara pembuktian yang terpenting dalam suatu perkara yang sedang diperiksa didepan hakim. Suatu kesaksian harus mengenai peristiwa yang dilihat dengan mata sendiri atau atau yang dialami sendiri oleh seorang saksi.

(3) Persangkaan.

Persangkaan ialah suatu kesimpulan yang diambil dari suatu peristiwa yang sudah terang dan nyata dan peristiwa yang terang dan nyata ini ditarik kesimpulan bahwa suatu peristiwa lain yang harus dibuktikan juga telah terjadi.

---

<sup>10</sup> J.T.C Simonangkir & Woeryono Sastro Pranoto, *Pelajaran Hukum Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 1962, hal. 169-170.

#### (4) Pengakuan

Sebagaimana telah diterangkan, sebenarnya suatu pengakuan bukan merupakan suatu alat pembuktian, karena jika suatu pihak mengakui suatu hal maka pihak lawannya dibebaskan dari kewajiban untuk membuktikan hal tersebut sebagai pemeriksaan di depan hakim belum sampai pada tingkat pembuktian. Menurut undang-undang, suatu pengakuan yang dilakukan di depan hakim, merupakan suatu pembuktian yang sempurna dengan kebenaran hal atau peristiwa yang diakui.

#### (5) Sumpah

(c) Sumpah yang “menentukan”

(d) Sumpah “tambahan”<sup>11</sup>

Dari beberapa pendapat di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa macam-macam alat bukti menurut pasal 1866 KUH Perdata yaitu :

- a) Bukti tulisan
  - b) Bukti dengan saksi
  - c) Persangkaan
  - d) Pengakuan
  - e) Sumpah
- 2) Macam-macam alat bukti menurut pasal 164 HIR adalah.

“Maka yang disebut alat-alat bukti yaitu :

---

<sup>11</sup> Subekti, *Op Cit*, Hal 178-185.

- a) Bukti dengan surat
- b) Bukti dengan saksi
- c) Bukti dengan persangkaan
- d) Pengakuan
- e) Sumpah

Di dalam segala hal dengan memperhatikan aturan-aturan yang ditetapkan dalam pasal 2 berikut.”<sup>12</sup> “Pertelaan alat-alat bukti di dalam pasal ini tidak lengkap H.I.R, masih mengenal beberapa alat pembuktian lain, seperti “hasil pemeriksaan setempat” yang dimaksud dalam pasal 154, dan “hasil penyelidikan orang ahli” yang disebut pasal 155, begitu pula apa yang diakui benar oleh kedua pihak.”<sup>13</sup>

Di antara alat-alat bukti yang disebut dalam pasal 164 adalah “surat bukti.” Surat bukti yang terutama ialah surat akte, dengan singkat biasa disebut “Akte” saja. Pada umumnya akte itu adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan daftar dari suatu perjanjian. Dapat dikatakan bahwa akte itu adalah suatu tulisan dengan nama dinyatakan sebagai suatu perbuatan hukum.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> M. Karjadi, *Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (s. 1941, no. 44) RIB (H.I.R)*, Oliteia, Bogor, 1979, Hal 164.

<sup>13</sup> MR. R. Tresna, *Komentor H.I.R, Pradnyana Paramita, Jakarta, 1982, Hal 163.*

<sup>14</sup> *Ibid*, Hal. 164.



Dengan demikian macam alat bukti di dalam H.I.R. tidak terbatas pada ke 5 alat bukti yang disebut dalam pasal 164 H.I.R. tetapi juga termasuk “hasil pemeriksaan setempat” dan “hasil penyelidikan orang lain”.

Pembahasan mengenai masalah macam-macam alat bukti ini para sarjana ada pro dan kontra, ada yang menyatakan kurang, bahkan tidak sesuai terutama terutama alat bukti dalam masalah perdata yaitu yang diatur di dalam pasal 1866 KUH Perdata pasal 169 H.I.R., pendapat para sarjana adalah ;

- 1) MR. R. Tresna mengatakan bahwa alat bukti yang tercantum dalam pasal 164 H.I.R., tidaklah lengkap masih mengenai beberapa alat pembuktian lain seperti “hasil pemeriksaan setempat” yang dimaksud dalam pasal 154, dan “hasil penyelidikan orang ahli” yang disebut dalam pasal 155, begitu pula apa yang diakui benar oleh karena pihak.<sup>15</sup>
- 2) J.C.T. Simonangkir dan Woerjono Sastro Pranoto mengatakan bahwa alat bukti 1899 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Beliau mengatakan bahwa alat-alat pembuktian sebagai tersebut didalamnya misalnya :
  - a) Bukti oleh para ahli
  - b) Bukti dengan foto
  - c) Film
  - d) Tape recorder
  - e) Dsb<sup>16</sup>
- 3) MR.A Pitlo

---

<sup>15</sup> MR. R. Tresna, Lo Cit

<sup>16</sup> J.C.T. Simonangkir & Woerjono Sastro Pranoto, Op.Cit, Hal 169

Beliau berpendapat ke 5 alat bukti tidak betul dan tidak cukup, beliau menjelaskan satu persatu sebagai berikut :

“Tidak betul, karena mengakui, menurut pendapat umum bahkan alat bukti. Pengakuan di depan hakim membuat pembuktian tidak perlu, karena pembuktian hanya terjadi apabila dalam perkara diadakan penyangkalan. Untuk pengakuan di luar pengadilan di mana saya menguraikan, bahwa pengakuan tertulis di luar pengadilan mempunyai arti yang diragukan, dan bahwa pengakuan lisan di luar pengadilan bukan alat bukti, karena pengakuan itu sendiri mesti dibuktikan di sidang pengadilan. Menurut Ontw. Bew. (Rancangan Hukum Pembuktian) pengakuan di depan hakim hanya berlaku perkara di mana ia dilakukan. Semua pengakuan lain, juga yang dilakukan. Dalam perkara lain, adalah pengakuan di luar pengadilan. Pengakuan ini mempunyai daya pembuktian yang bebas.

Juga persangkaan bukan merupakan alat bukti. Persangkaan adalah suatu uraian. Persangkaan dapat dinamakan pembuktian tidak langsung. Tetapi bukti tidak langsung ini dapat mempunyai daya memutuskan yang sama kuat dengan, ya malahan lebih kuat dari banyak bukti yang langsung. Oleh karena itu adalah salah sama sekali untuk memandang persangkaan sebagai bukti yang lemah; suatu paham yang sekarang kadang-kadang masih didapati juga di kalangan ahli hukum dan yang mungkin bersumber pada arti kata “menyangka” dalam bahasa pergaulan.

Kedua bentuk keterangan para pihak memang mesti dianggap sebagai alat pembuktian istimewa, akan tetapi apakah pemeriksaan setempat dan pembuktian oleh hakim juga merupakan alat pembuktian istimewa, adalah sangat diragukan. Satu atau beberapa orang anggota Hof dan Rechtbank meninggalkan ruang sidang untuk meninjau suatu tempat atau melihat barang-barang bergerak yang tidak dapat dibawa ke sidang. Saya setuju dengan pendapat yang memandang hal ini sebagai pemindahan sidang, untuk memungkinkan hakim mengetahui fakta-fakta di luar sidang sebagaimana dalam keadaan bisa dapat ditunjukkan kepada hakim di dalam ruang sidang. Pecinta sandiwara di negeri kita dapat mengingat apa yang dinamakan peninjauan setempat oleh hakim, dalam sandiwara "Keajaiban di Pegunungan". Hal yang mengherankan di sini ialah bahwa hakim-hakim tinggi melakukan peninjauan itu di tengah malam. Bahkan ditambah pula malam itu harinya buruk sekali, adalah suatu keadaan yang mereka tidak dapat mengubahnya.

Juga mengenai laporan ahli ada perbedaan paham (pasal 222 Rv); laporan ahli kadang-kadang merupakan keterangan tentang sesuatu, yang dilihat sendiri oleh para ahli itu. Biasanya laporan itu berisikan apa yang diketahui dari pengalaman dan merupakan penerangan bagi hakim dalam membuat penilaian tentang fakta-fakta yang terbukti. Tidak jarang terjadi awam tidak dapat ditarik kesimpulan, meskipun fakta-fakta yang bersangkutan telah dibuktikan secara seksama dan telah diterangkan kepadanya. Untuk menilai persoalan seperti ini diperlukan sedikit banyak

keahlian. Ingat saja soal-soal teknik. Dalam hal seperti itu hakim meminta pendapat orang ahli. Hakim tidak terikat pada penilaian orang lain, karena putusan ada di tangan dia (pasal 236 Rv). Akan tetapi jika pendapat orang ahli sudah jelas, hakim biasanya mengikutinya. Jadi, karena orang ahli hanya memberikan nasehat kepada hakim mengenai kesimpulan, yang menurut pendapat mereka mesti ditarik oleh hakim dari fakta-fakta yang terbukti, maka menurut pendapat saya laporan ahli itu bukanlah alat pembuktian".<sup>17</sup>

Maka dengan pendapat ke tiga sarjana penulis dapat menyimpulkan bahwa macam-macam alat bukti itu adalah kelima alat bukti yang diatur dalam KUH Perdata, HIR, dan ditambah dengan pemeriksaan setempat, pengetahuan hakim, dan keterangan ahli karena tiga hal bukti lainnya, yang ditambahkan ini dapat mendukung kelima alat bukti lainnya, yang dapat menghasilkan suatu pembuktian yang lebih akurat.

### **2.1.3 Fungsi Alat Bukti**

Setelah membahas mengenai pengertian alat bukti dan macam-macam alat bukti menurut pendapat sarjana, maka alangkah baiknya untuk mengetahui apa fungsi alat bukti. Dengan mengambil kesimpulan tentang arti alat bukti dan macam-macam alat bukti beserta penjelasannya maka penulis mengambil suatu kesimpulan mengenai hal ini :

Fungsi alat bukti adalah : untuk digunakan sebagai alat untuk membuktikan sesuatu dalam suatu perkara, yang dalam hal ini pembuktian dapat dilakukan oleh

---

<sup>17</sup> MR. A. Pitlo, *Op.Cit*, hal. 27-29.

pihak-pihak yang terdapat dalam sengketa/perkara tersebut, seorang saksi, ahli, bahkan juga dilakukan oleh seorang hakim.

Kata “membuktikan” menurut H.F.A. Vollmart dalam beracara ialah memberikan keterangan kepada hakim sejumlah kepastian yang patut tentang kenyataan yang harus dibuktikan yang kadar kepastian yang patut itu hilang, apabila pihak lawan tampil ke muka dengan alat-alat pembuktian kontra (yang melawan alat pembuktian yang pertama)<sup>18</sup>.

Mengenai kata “membuktikan” menurut H.F.A. Vollmar ini khusus ditujukan pada pihak-pihak dalam perkara tersebut kepada hakim.

Untuk seorang saksi itu membuktikannya dengan apa yang dilihat, dirasakan, dialaminya dan sebagainya, dan untuk seorang hakim bisa melalui pengakuan hakim yaitu hal yang dialami oleh hakim sendiri selama pemeriksaan perkara dalam sidang.

## **2.2 Buku Leter C**

### **2.2.1 Isi Buku Leter C**

Penjelasan mengenai isi buku Letter C ini penulis di sini juga didasarkan atas pendapat masyarakat, sarjana, dan menurut contoh buku Letter C yang saya miliki.

- 1) Masyarakat berpendapat isi buku Letter C adalah :
  - a) Mengenai luas tanah
  - b) Mengenai nama pemilik

---

<sup>18</sup> H.F.A Vollmart, *Pengantar Studi Hukum Perdata, Jilid II, CV. Rajawali, Jakarta, 1984, Hal 477.*

2) Sarjana dalam hal ini adalah R. Soeprato, menyatakan isi buku letter C adalah:

- a) Daftar tanah
- b) Nama pemilik dengan nomor urut.
- c) Besarnya pajak

3) Contoh buku Letter C, isinya adalah :

- a) Nama pemilik
- b) Nomor urut pemilik
- c) Nomor bagian percel
- d) Kelas desa
- e) Menurut daftar pajak bumi yang terdiri atas
  - (1) Luas tanah, ha dan are
  - (2) Pajak, R dan S
- f) Sebab dan hal perubahan
- g) Mengenai kepala desa yaitu, tanda tangan dan stempel desa

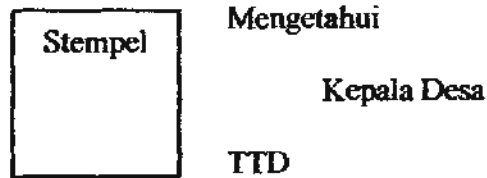
Contoh :

NAMA :

NO :

Nomor Dan bagian Percel	Kelas desa	Menurut Daerah Perijinan Pajak Bumi				Sebab dan Perubahan
		Luas Tanah		Pajak		
		ha	da	R	S	

Nama Desa, Tgl,.....



Di dalam keterangan ataupun contoh di atas terdapat kata "Percil" dan kelas desa, supaya lebih jelas saya mencoba akan menjelaskan apa yang dimaksud dengan percil dan kelas desa.

- a) Percil adalah suatu tanah dengan luas tanah tertentu dalam suatu tempat.

CONTOH :

Tanah dengan luas 1 hektar, atau tanah itu dibagi dengan berbagai bagian yang pemiliknya berbeda, luas tanahnya berbeda.

Percil 1	Percil 4		
Percil 2	Percil 5	Percil 6	Percil
Percil 3			

- b) Kelas desa adalah suatu kelas tanah untuk dipergunakan sebagai tempat tertentu.

Contoh :

- (1) Kelas I P

Adalah kelas ini digunakan untuk perumahan

- (2) Kelas I S

Adalah kelas ini digunakan untuk sawah dan pertanian

### (3) Kelas I D

Adalah kelas ini digunakan untuk perumahan dan pertanian

Selanjutnya kita akan membahas pihak-pihak yang ada dalam buku Letter C yang sangat berperan. Pertama kita akan membahas pemilik tanah dan yang berwenang mencatat keterangan tersebut dalam buku Letter C.

#### 1) Pemilik Tanah

Pihak di sini adalah pihak yang keterangan mengenai tanahnya baik pergil, kelas desa, luas tanah, besarnya pajak dicatat di dalam buku Letter C. Berarti pemilik tanah ini adalah seorang yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Di sini sudah jelas sebagai perorangan bukan badan hukum, jadi syaratnya adalah pasal 21 ayat 1

“Hanya warga negara Indonesia mempunyai hak milik”

Jadi sudah jelas bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memiliki hak atas tanah. Sebelumnya telah dibahas mengenai kelas desa dan salah satunya adalah kelas untuk tanah pertanian. Mengenai hal ini Efendi Parangih menjelaskan tentang syarat-syarat bagi perorangan untuk mempunyai hak atas tanah pertanian adalah sebagai berikut :

- a) WNI Tunggal
- b) Bertempat tinggal di kecamatan di mana tanah pertanian itu terletak.  
Boleh di kecamatan yang berdampingan asal terjamin penggunaannya secara efisien.



c) Penguasaan orang itu atas tanah pertanian tidak boleh lebih dari batas maksimum yang ditentukan untuk daerah setempat.<sup>19</sup>

2) Pihak yang mencatat buku Letter C.

Pihak yang berwenang di sini adalah Perangkat Desa, yang dilakukan secara aktif dalam pengertian adalah bukan pemilik tanah yang datang ke kantor desa untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki, tetapi secara otomatis Perangkat Desa yang mencatat.

Mengenai tindakan yang aktif Perangkat Desa ini tidak hanya dalam hal pencatatan buku Letter C saja tetapi suatu kegiatan atau transaksi-transaksi yang terjadi di desa mereka, misalnya seperti :

- a) Hibah
- b) Jual beli
- c) Bagi hasil dan sebagainya

Mengenai hal ini terdapat Instruksi Presiden tahun 1980. Sebagai contoh Instruksi Presiden Indonesia No. 13 tahun 1980 Tanggal 10 September 1980. Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil. Pasal 6 ayat 1 UUPA menyatakan :  
“Para Kepala Desa secara aktif mengadakan pencatatan mengenai perjanjian bagi hasil yang ada di desanya masing-masing untuk dihimpun dalam daftar yang disediakan untuk itu dan dilaporkan kepada Camat yang bersangkutan.”

---

<sup>19</sup> Efendi Parangih, *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali, Jakarta, 1985, Hal 61.

Jadi dalam hal pihak yang berwenang mencatat buku Letter C ini adalah Perangkat Desa secara aktif, dan di dalam buku Letter C ditandatangani oleh Kepala Desa.

### 2.2.2 Fungsi Buku Letter C

Setelah membahas pengertian alat bukti, macam-macam alat bukti, pengertian buku Letter C, maka dapatlah dikatakan bahwa buku Letter C dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang, pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak akan tanahnya, dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya, dan tidak dapat dilupakan pula bahwa buku Letter C juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat, sebagai bukti hak milik adat.

Jadi buku Letter C dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis, kemudian di dalam hal ini penulis akan membahas fungsi dari buku Letter C dari beberapa segi :

- 1) Buku Letter C sebagai salah satu syarat untuk pengkonversian tanah milik adat.

Hak-hak yang memberi wewenang sebagaimana, atau mirip dengan hak milik yaitu hak-hak Agrariane gendom, milik yasan andar beni, hak atas druwe/druwe desa, pesini, grant, sultan dan sebagainya dikonversi menjadi (pasal 11 diklum ke 2 UUPA).

Pengkonversian tanah milik adat dilihat dari sudut alat bukti dapat dipisahkan dua macam bekas tanah milik adat yaitu :

- a) Bekas tanah milik adat yang dianggap sudah mempunyai bukti tertulis, petok pajak dan sebagainya.
- b) Bekas tanah milik adat yang belum atau tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis.<sup>20</sup>

Dan penjelasan di atas atau pendapat di atas maka sangat jelas disebutkan untuk pengkonversian tanah milik adat memerlukan alat bukti, dua macam salah satunya petok pajak atau bisa dikatakan buku Letter C.

Dalam hal pengkonversian tanah milik adat buku Letter C ini disebut sebagai tanda bukti hak.

R. Soeprato mengemukakan tentang tanda bukti hak milik adat sebagai berikut :

Adapun yang dimaksud dengan surat-surat bukti hak menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 ialah :

- a) Surat hak tanah yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9/1959, ordonantie tersebut dalam S. 873 No. 38 dan Peraturan-peraturan Khusus di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Surakarta serta Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat (pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962).
- b) Surat Pajak Hasil Bumi/Verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang (pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962).<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> R. Soeprato, *Op.Cit*, Hal. 207

<sup>21</sup> *Ibid*, Hal. 209-210

Dari penjelasan R Soeprato di atas maka semakin jelas bahwa surat pajak (Girik/Petok D/Letter C, Ipeda) merupakan tanda bukti hak terutama tanda hak milik adat. Kemudian R Soeprato menjelaskan kembali bahwa : Menurut Permendagri No. SK, 26/DDA/1970 (tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah). Yang dianggap sebagai tanda bukti hak menurut P.M.P.A No. 2/1962 pasal 3a adalah :

Untuk daerah-daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah ada Pajak Hasil Bumi (Lanarente) atau perp. Indonesia maka yang dianggap sebagai tanda bukti hal ialah :

a) Surat Pajak Hasil Bumi atau Verp

Indonesia (Girik, pipil, kitir, petok pajak dan sebagainya) hanya dikeluarkan sebelum tanggal 29 September 1960. Jika antara tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut PP 10 1961 terjadi jual beli, tukar menukar, hibah, maka asli surat-surat akte jual beli, tukar menukar, hibah yang sah yaitu dibuat dihadapan Kepala Desa/adat setempat, atau dibuat menurut hukum adat setempat, harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak<sup>22</sup>

2) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah

Memperoleh hak milik atas sebidang tanah sebagai hasil dari pembagian warisan, membeli sebidang tanah atau hibah tidak memerlukan prosedur yang panjang, dapat dilakukan di muka notaris dan atau pembuat akte tanah yang sering disebut dengan sertifikat pemilik tanah.

---

<sup>22</sup> Ibid, Hal. 210

Untuk memperoleh hak milik atas tanah, pemilik tanah harus melalui beberapa prosedur, salah satu prosedur yang harus ditempuh untuk permohonan hak milik itu adalah para pemohon memberi keterangan mengenai :

- a) Identitas pemohon
- b) Tentang tanahnya

Mengenai tanahnya ada lima syarat, syarat yang kedua adalah :

“(2) status tanah, sebutkan sertifikat akte pejabat baik nama atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, petok Pajak Hasil Bumi/ Verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lainnya yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah negara”.<sup>23</sup>

- c) Lain-lain :

(1) Sekiranya pemohon dan atau keluarga pemohon telah memiliki tanah-tanah tertentu, hendaknya dijelaskan pula tanah-tanah yang telah dimilikinya itu, termasuk tanah yang dipunyai oleh istri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya, antara lain tentang status hukumnya, letak dan tanda-tanda buktinya.

(2) Bila ada keterangan lainnya dan keterangan tersebut diperkirakan akan diperlukan, maka sebaiknya dilampirkan pula.

Pada permohonan yang bentuknya telah anda ketahui pada poin D surat permohonan itu, hendaknya dilampirkan :

---

<sup>23</sup> G. Karta Sapoetra dkk, *Op.Cit*, Hal 19

(1) Kalau permohonan diajukan oleh perorangan, yaitu surat kewarganegaraan Indonesia, sedangkan apabila yang mengajukan itu Badan Hukum maka akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukan badan hukumnya yang dapat mempunyai tanah dengan hak milih, yang harus dilampirkan.

(2) Selain itu keterangan-keterangan mengenai tanahnya, misal turunan sertifikat atau akta pejabat balik nama, surat ukur atau gambar situasi, petok pajak bumi/verponding Indonesia atau surat keterangan pendaftaran tanah, apabila surat atau keterangan-keterangan itu telah ada. Apabila surat ukur atau gambar situasi belum ada, hendaknya pemohon melampirkan gambar situasi tanah itu yang dibuat sendiri oleh pemohon yang bersangkutan. Juga perlu dilampirkan turunan surat bukti perolehan hak secara berurutan yang anda telah peroleh dari yang berwenang.<sup>24</sup>

Dengan keterangan di atas maka surat-surat (girik/tetok D/Letter C dsb) juga merupakan syarat yang harus ada dalam surat permohonan hak milik.

3) Sebagai salah satu syarat dalam pendaftaran tanah

Penjelasan mengenai pendaftaran tanah ini terdapat dalam UUPA, PP No. 10 tahun 1961, bahkan yang terbaru PP. No. 24 tahun 1997. Sekarang peraturan itu menjelaskan tentang pendaftaran tanah :

---

<sup>24</sup> *Ibid*, Hal. 20-23.

a) UUPA

Menjelaskan pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat 2

Di dalam pasal ini menyebutkan surat-surat tanah bukti hak harus ada untuk melakukan pendaftaran tanah

b) PP. No. 10 tahun 1961

PP ini merupakan aturan pelaksanaan dari UUPA, jadi lebih mendekat lagi mengenai pendaftaran tanah, mengenai surat tanda bukti hak ini dijelaskan dalam pasal 18, 25, dan 26 yang digunakan dalam beberapa hal.

c) PP No. 24 tahun 1997

PP ini ada karena memperbaharui perundangan yang lalu (PP No. 10 tahun 1961 dianggap tidak lagi memenuhi atau tidak dapat mengikuti perkembangan jaman). Dalam PP No. 24 tahun 1997 diatur lebih jelas mengenai alat bukti yang diperlukan untuk memperoleh hak atas tanah.

### **2.2.3 Kutipan Buku Letter C**

Kutipan buku Letter C yang ada di tangan pihak/pemilik hak. Sedangkan yang asli terdapat di desa atau kantor desa. Jadi dapat disimpulkan yang asli (buku Letter C itu di kantor desa sedangkan kutipannya diberikan pada pemilik tanah.

## **2.3 Letter C Sebagai Alat Bukti Perolehan Hak Atas Tanah**

Buku Letter C sebagai alat bukti perolehan hak atas tanah ini ada beberapa sarjana yang tidak menyetujui :

1) D. Bidara, dan Martin P Bidara

Beliau-beliau ini menyatakan bahwa catatan dari buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain. Kedua sarjana ini berpendapat atas dasar keputusan MA. Reg No. 84k/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973.<sup>25</sup>

2) Efendi Parangin

Beliau dalam menjawab suatu pertanyaan “Apakah surat pajak (girik, petok D letter C, Ipeda) dapat dianggap sebagai hak bukti atas tanah ?

Kalau sebidang tanah belum bersertifikat, maka yang ada mungkin hanya surat pajak (girik, petok D letter C, tanpa pembayaran Ipeda). Mahkamah Agung dalam beberapa keputusannya telah menyatakan bahwa surat pajak, bukan bukti pemilikan hak atas tanah. Surat pajak tanah hanyalah pemberitahuan bahwa yang membayar atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak.<sup>26</sup>

3) A.P Parlindungan

AP Parlindungan berkomentar dalam bukunya bahwa “Kita harus meninjau bagaimana pandang dari Mahkamah Agung Nomor. MA 34/k.Sip/80. Tidak diakui sebagai bukti atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi atau Letter C, tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk

---

<sup>25</sup> D. Bidara, dan Martin P Bidara P, *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI Tentang Hukum Acara Perdata*, Pratiya Paramita, Jakarta, 1984, Hal. 61

<sup>26</sup> Efendi Parangin, *Op. Cit*, Hal. 16-17.



mendapat tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat (pasal 13 YO pasal 17 PP 10 tahun 1961).<sup>27</sup>

Tetapi walaupun demikian buku Letter C tetap dikatakan sebagai alat bukti. Mengapa demikian, karena untuk memperoleh hak atas tanah seseorang harus memiliki alat bukti yang menyatakan tanah itu miliknya. Dalam Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 pasal 24 ayat 1 itu menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti salah satunya bukti tertulis karena buku Letter C merupakan alat bukti perolehan hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena buku Letter C itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas.

Mengenai pendapat-pendapat di atas itu tidak berarti salah karena Letter C juga memiliki fungsi yang telah disebutkan para sarjana-sarjana tersebut diatas, tetapi tetap dalam perkembangannya Letter C tetaplah dinyatakan sebagai alat bukti.

Tidak cukup sampai di situ saja pihak bank pun memiliki keberanian bahkan keyakinan untuk memberikan kredit kepada debitur yang memiliki tanah yang bukti kepemilikannya berupa Letter C.

Pada penjelasan dari pasal 8 UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan disebutkan sebagai berikut :

Kredit yang diberikan bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan

---

<sup>27</sup> A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, Hal 31.

kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan proyek usaha dari debitur. Mengingat bahwa agunan adalah salah satu unsure jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adalah yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petok dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan, bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai yang lazim dikenal dengan "agunan tambahan".<sup>28</sup>

Jadi sudah semakin jelas bahwa buku Letter C sebagai alt bukti untuk memperoleh dan untuk pendaftaran atas tanah yaitu sebagai bukti tertulis.

---

<sup>28</sup> A.P. Perindungan, *Op.Cit*, Hal 30.

## **BAB III**

# **PROSEDUR MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH DENGAN HANYA MEMILIKI BUKTI KUTIPAN BUKU LETTER C**

**BAB III**  
**PROSEDUR MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH**  
**DENGAN HANYA MEMILIKI BUKTI KUTIPAN**  
**BUKU LETTER C**

**3.1 Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah**

**3.1.1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997**

Pendaftaran tanah di Indonesia dan permasalahannya saat ini sudah semakin kompleks, dimana peraturan-peraturan tentang pertanahan di Indonesia kurang memadai untuk mengatur permasalahan demi permasalahan yang timbul. Untuk itu diperlukan peraturan perundangan yang lebih memadai

Sebelum kita membahas lebih jauh tentang PP no. 24 tahun 1997, kita akan mengetahui terlebih dahulu peraturan-peraturan yang berlaku sebelum diundangkannya PP no. 24 tahun 1997. Peraturan-peraturan tersebut adalah:

**1) OVER SCHRJVING SOR DONNANTIE, STB 1834 NO. 37**

adalah dasar hukum pendaftaran tanah pada masa berlakukunya Hukum Agraria Kolonial, macamnya adalah:

**a) RECHTS CADASTER/LEGAL CADASTER**

- (1) Untuk tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat.**
- (2) Tujuannya adalah memberikan jaminan kepastian**
- (3) Menghasilkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang mutlak**
- (4) Pemilik sertifikat otomatis sebagai pemegang hak atas tanah**

**b) FISCAAL CADASTER**

- (1) Untuk tanah yang tunduk pada hukum adat.
- (2) Tujuannya adalah menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah.
- (3) Menghasilkan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah (petok, pipil, girik, verponding Indonesia)
- (4) Pembayar pajak tidak otomatis sebagai pemilik.

**2) UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 (UUPA)**

UUPA (UU no. 5 tahun 1960) diundangkan dengan tujuan :

- a) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b) Melatakkan dasar-dasar untuk mengadakan keserasian dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya

UUPA merupakan pelaksanaan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang diharapkan mengandung tujuan hukum yang sama. UUPA diundangkan tanggal 24 September 1960, UUPA merupakan salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan Agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum Agraria/hukum tanah Indonesia pada khususnya.

3) PERATURAN PEMERINTAH NO. 10 TAHUN 1961

PP no. 10 tahun 1961 ini merupakan peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah dengan mencabut segala peraturan yang terdahulu. PP ini diundangkan tanggal 23 Maret 1961

4) PERATURAN-PERATURAN PENDAFTARAN TANAH YANG ADA DARI TAHUN 1992 SAMPAI DENGAN 1996

(1) Tahun 1992 ⇨ Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang panitia A dan panitia B

(2) Tahun 1993 ⇨ KEPUTUSAN MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL no. 10 tahun 1993, tentang tata cara penggantian sertifikat hak atas tanah

⇨ PERATURAN MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL no. 2 tahun 1993 tentang tata cara memperoleh ijin lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.

⇨ PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA no. 40 tahun 1993 tentang pemberian hak guna bangunan atas tanah dalam kawasan-kawasan tertentu propinsi Riau.

(3) Tahun 1994 ⇨ SURAT EDARAN MENAGRARIA/KEPUTUSAN B.P.N no. 500-4039 tanggal 23 Desember 1994 tentang konversi yang sudah kadaluarsa.

- ⇒ EDARAN MENAGRARIA no. 600-1738 tanggal 6 Juni 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan dalam tahun berjalan atas penghasilan dan pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan.
- (4) Tahun 1995 ⇒ PERATURAN MENAGRARIA /K.B.P.N. no 1 tahun 1995 tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis di daerah uji coba.
- ⇒ KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL no 4 tahun 1995 tentang perubahan besarnya pungutan biaya dalam rangka pemberian sertifikat hak atas tanah yang berasal dari pemberian hak atas tanah negara, penegasan hak atas tanah adat dan konversi bekas hak tanah adat, yang menjadi obyek-obyek Operasi Nasional Agraria.
- (5) Tahun 1996 ⇒ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional no. 1 tahun 1996 tentang formasi jabatan pembuat akta tanah
- ⇒ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional no. 2 tahun 1996 tentang pengukuran dan pemetaan untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Dari peraturan-peraturan yang telah diundangkan di atas pemerintah tetap merasa untuk membuat peraturan perundangan yang baru lagi. Untuk mengurus

secara spesifik tentang pendaftaran tanah, maka pada tanggal 8 Juli 1997 diundangkan dan ditetapkan peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997, LN, 1997 no. 59. Peraturan pemerintah yang baru ini merupakan penyempurnaan PP no. 10 tahun 1961. Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997, dengan demikian PP no. 24 tahun 1997 menjalankan perintah dari pasal 19 UUPA yang berbunyi sebagai berikut.

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi;
  - a. pengukuran, perpetakan 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 penyelenggaraanya, menurut pertimbangan menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalama ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Apa yang telah diperintahkan ayat 1 pasal 19 tersebut, maka oleh pemerintah telah diterbitkan PP 10 tahun 1961.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> . A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, Hal. 1



PP no. 24 tahun 1997 memang diharapkan dapat memberikan suatu arah yang jelas tentang pendaftaran tanah dibandingkan dengan PP no. 10 tahun 1961 terutama mengenai pendaftaran tanah. A.P. Parlindungan menjelaskan tentang pendaftaran tanah di Indonesia dimana PP no. 10 tahun 1961 dianggap belum dapat meyakinkan rakyat melakukan pendaftaran tanah melalui jalur yang benar. Beliau menjelaskan sebagai berikut;

“Pendaftaran tanah dimulai dengan didirikannya kantor Kadaster, (S1834-27) pada jaman pemerintahan Hindia Belanda yang melakukan pendaftaran tanah, sampai kita membentuk PP no. 10 tahun 1961 yang dahulu terpusat di beberapa kota dipusat-pusat perdagangan ataupun dimana masyarakat barat sudah berkembang.

Pendaftaran pada waktu itu yang kita kenal hanyalah pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Barat. Sungguhpun juga ada orang-orang bumiputera yang mempunyai hak-hak atas tanah yang berstatus hak-hak Barat, selain di golongan Eropa dan di golongan Timur Asing termasuk golongan Cina.

Sesuai dengan ketentuan perundangan yang ada maka jika seorang bumiputera yang memiliki tanah yang berstatus hak Barat maka dianggap mereka telah menundukkan diri kepada hukum B.W. tersebut sebagai konsekuensi tanah-tanah ex Barat itu tunduk kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Barat).

Untuk golongan bumiputera tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara sporadiks kita kemukakan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna, seperti gerant

Sultan Deli, gerant Lama, gerant Kejuruan, pendaftaran tanah yang terdapat di kepulauan Lingga, Riau, didaerah Yokyakarta dan Surakarta dan dilain-lain daerah yang sudah berkembang dan menirukan system pendaftaran Kadaster.

Sebaliknya jika kita mengenal pendaftaran tanah pajak, seperti pipil, girik, petok, kitir, Letter C yang dilakukan oleh kantor-kantor pajak, di pulau Jawa.

Oleh karena belum semua tanah-tanah di Indonesia terdaftar maka apa yang selama ini dilaksanakan dan masih saja kita dapati ditengah-tengah masyarakat, baik surat-surat yang dibuat oleh para notaris ataupun atas surat-surat yang dibuat oleh para camat dengan berbagai ragam, untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui prosedur PP no. 10 tahun 1961. Tanah-tanah tersebut ada yang belum dikonversi, maupun tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan kemudian telah diduduki oleh rakyat baik dengan sengaja ataupun diatur oleh kepala-kepala desa dan dishkan oleh para camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak adat.

Demikian pula dikenal di daerah Sumatra Utara "Akta Camat" (surat yang dibuat oleh camat baik sebagai bukti hak ataupun peralihan hak yang dibuat oleh atau dihadapan camat). "Camat tersebut mungkin PPAT tetapi tidak membuat akta tanah (akta PPAT). Demikian juga akta-akta yang dibuat oleh notaris bukan sebagai PPAT."<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> A.P. Parfindungan, *Op.Cit*, Hal. 2-4

Hal-hal yang dijelaskan A.P. Parliungan di atas telah dibahas secara jelas dalam pasal-pasal yang ada di PP no. 24 tahun 1997. Dan juga dalam PP no. 24 tahun 1997 dijelaskan mengenai hal-hal sebagai obyek konversi ataupun bukti-bukti yang dapat diteruskan untuk dijadikan sertifikat.

Mengenai perlunya PP no. 24 tahun 1997 diundangkan sebagai penyempurnaan dari PP no. 10 tahun 1961 karena dianggap belum cukup memberikan hasil yang memuaskan Boedi Harsono menjelaskan bahwa:

“Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP no. 10/1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun *belum cukup memberikan hasil yang memuaskan*. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah terdaftar. Dalam hal itu melalui warisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama Pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-taah sendiri. Selain jumlahnya besar dan tersebar diwilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup untuk memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang

pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan *penyempurnaan* pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah. Ketentuan-ketentuan tersebut pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan.”<sup>31</sup>

Dari hal tersebut di atas maka kita harus mengetahui alasan pokok terbitnya PP no. 24 tahun 1997 yaitu:

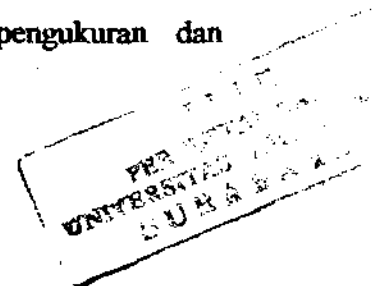
- 1) Pentingnya peranan tanah untuk berbagai macam kepentingan pembangunan yang membutuhkan dukungan jaminan kepastian hukum.
- 2) Pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan PP no. 10 tahun 1961 belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.
- 3) Kendala pendaftaran tanah terletak pada keterbatasan biaya, alat dan tenaga, disamping jumlah bidang tanah yang harus didaftar sangat besar dan terbesar penguasanya didukung oleh alat pembuktian yang memenuhi syarat.
- 4) Ketentuan hukumnya belum sepenuhnya dapat dijadikan dasar untuk mendukung program pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.

Dalam PP no. 24 tahun 1997 terdapat penyempurnaan-penyempurnaan atas PP no. 10 tahun 1961.

- 1) Pengertian pendaftaran tanah.
- 2) Asas-asas dan tujuan pendaftaran tanah
- 3) Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas, dipersingkat, dan disederhanakan.
- 4) Kemungkinan penggunaan teknologi modern dalam pengukuran dan pemetaan.

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit* , hal 456-457



- 5) Kemungkinan pembukuan bidang tanah yang data fisik dan/atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan
- 6) Kekuatan pembuktian sertifikat
- 7) Peran dan tanggung jawab PPAT

Maka jelaslah bahwa PP no. 24 tahun 1997 ini menampung segala permasalahan dan kesulitan yang menyangkut pendaftaran tanah dalam era PP 10 no. 1961. Hal ini diharapkan akan membuat sempurna proses pendaftaran tanah ini.

### **3.1.2 Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah di Indonesia yang sedang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia yang sedang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia dirasakan oleh masyarakat sangat berguna sekali terutama dalam menjamin kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki, hal ini terbukti bahwa mereka mendaftarkan tanah mereka untuk mendapatkan sertifikat atas tanah mereka.

Dasar hukum dari pendaftaran tanah di Indonesia adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-undang no. 5 tahun 1960 (UUPA) pasal 19, 23, 32, 38
- 2) PP no. 10 tahun 1961  
L.N. R.I. 1961/28 – T L.N.R.I 2171
- 3) - PERMEN AGRARIA/KEPALA BPN 3/1997
  - PERMEN AGRARIA/KEPALA BPN 3/1999
  - PERMEN AGRARIA/KEPALA BPN 9/1999

Selain peraturan-peraturan yang tersebut di atas pendaftaran tanah di Indonesia juga memiliki peraturan perundangan yang lain, yang mendukung pelaksanaan pendaftaran di Indonesia:

- 1) UU nomor 16 tahun 1985
- 2) UU nomor 4 tahun 1996
- 3) PP nomor 28 tahun 1977
- 4) PP nomor 4 tahun 1988
- 5) PP nomor 40 tahun 1996
- 6) PP nomor 37 tahun 1998
- 7) KEPPRES nomor 26 tahun 1988
- 8) KEPPRES nomor 154 tahun 1999
- 9) KEPPRES nomor 95 tahun 2000
- 10) PMA NOMOR 1 TAHUN 1966
- 11) PMNA/KEPALA BPN nomor. 1 tahun 1995
- 12) KEP. MENDAGRI nomor 189 tahun 1981

Dengan demikian diharapkan pendaftaran tanah dapat diselenggarakan dengan efektif di Indonesia, hal ini diharapkan karena beberapa alasan yaitu:

- 1) Pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan haknya
- 2) Keterangan tentang obyek perbuatan hukum bagi calon pembeli atau kreditur
- 3) Pelaksanaan kebijaksanaan pertanahan oleh pemerintah

Setelah membahas hal-hal di atas kita dapat mengetahui definisi jelas tentang pendaftaran tanah, sebelum berlakunya PP no. 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah dalam UUPA pasal 19 dikatakan sebagai berikut:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan 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 ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri Agraria.
- 4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya pendaftaran tersebut.<sup>32</sup>

PP no. 24 tahun 1997 telah mengatur secara jelas definisi tentang pendaftaran tanah yaitu pasal 1 ayat 1:

"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

---

<sup>32</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, Revisi 2000, Hal. 11

bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah asalnya haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”<sup>33</sup>

Pendaftaran tanah ini ada beberapa macamnya. Boedi Harsono menjelaskan macam-macam dari pendaftaran tanah yaitu:

*“Pendaftaran tanah secara sistematis 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 sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sporadis.*

*Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya”<sup>34</sup>*

Macam-macam pendaftaran tanah yang telah dijelaskan oleh Boedi Harsono diatur dalam PP no. 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah secara sporadis diatur dalam pasal 1 angka 11, pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam pasal 1 angka 10, selain dari dua macam pendaftaran tanah di atas PP no. 24 tahun

---

<sup>33</sup> Op.Cit, Hal 520

<sup>34</sup> Boedi Harsono, Op.Cit, Hal. 460-461



1997 juga mengatur macam-macam pendaftaran tanah yang lainnya yaitu pendaftaran tanah AJUDIKASI yang diatur dalam pasal 1 angka 8 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah “AJUDIKASI adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam 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 pendaftaran tanah”.<sup>35</sup>

Dan menurut Boedi Harsono mengenai macam-macam pendaftaran tanah itu menurut beliau ada yang diutamakan dan ada pula yang harus ditingkatkan pelaksanaannya dalam hal ini beliau menjelaskan:

Pendaftaran tanah secara *sistematik* diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara periodik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Uji kelayakan itu untuk pertama kali diselenggarakan di daerah Depok, Bekasi, dan Krawang di Jawa Barat.

Disamping pendaftaran secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadis juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk pendaftaran secara individual dan massal

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan, Op-Cit*, Hal 520-521

yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya. Demikian dikemukakan dalam **Penjelasan Umum**.<sup>36</sup>

Dengan adanya tiga macam pendaftaran tanah tersebut di atas diharapkan pendaftaran tanah dapat memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia dalam hal kepastian hukum dibidang pertanahan di Indonesia.

### 3.1.2.1 Sistem Pendaftaran Tanah

Sebelum membahas system pendaftaran tanah yang di anut oleh Indonesia, kita harus mengetahui terlebih dahulu sistem pendaftaran tanah yang dianut di negara-negara di dunia. Sistem-sistem pendaftaran tanah tersebut adalah :

#### 1) Sistem Torens

Sistem Torens adalah berasal dari Australia Selatan. Adapun system Torens ini lebih dikenal dengan nama "The Real Property act" atau "Torens Act" yang mulai berlaku di Australia Selatan sejak tanggal 1 Juli 1858. Sistem Torens ini dipakai sekarang di kepulauan Fiji, Canada, negara bagian Iowa Amerika Serikat, Yamaika, Trinidad, Brazil, Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Denmark, Norwegia, dan Malaysia. Dalam memakai system Torens ini, negara-negara tersebut melihat pengalaman-pengalaman dari negara-negara lain jadi dalam detailnya agak menyimpang dari system aslinya, tetapi pada hakekatnya adalah sistem Torens yang disempurnakan dengan

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono, *Ibit*, Hal 461

tambahan-tambahan dan perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing negara tersebut. Tetapi tata dasarnya adalah sama yakni The Real Property Act.

Kelebihan dari pada sistem Torrens jika dibandingkan dengan system Negatif, menurut penciptanya Sir Robert Torrens adalah sebagai berikut:

- a) Ketidak pastian diganti dengan kepastian.
- b) Biaya-biaya peralihan berkurang dari "pound" menjadi "shilling" dan waktu dari "bulan" menjadi "hari".
- c) Ketidakjelasan dan berbelitnya menjadi uraian yang jelas
- d) Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa sehinggasetiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya
- e) Penipuan sangat dihalangi
- f) Banyak hak-hak atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah, telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.
- g) Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.

Adapun sertifikat tanah system Torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terkecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperolehnya dengan cara penipuan.

## 2) Sistem Positif

Menurut sistem Positif ini, suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti atas hak tanah. Ciri pokok system Positif ini ialah pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah, karena kendatipun ia bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Sistem Positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistem ini memainkan peran yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat didaftar atau tidak. Menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah-formalitas-formalitas yang disyaratkan untuk itu telah dipenuhi atautakah tidak. Menurut sistem positif ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberian hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari sistem Positif ini:

- a) Adanya kepastian dari buku tanah
- b) Peranan aktif dari Pejabat Balik Nama Tanah
- c) Mekanisme kerja dalam pemerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam

Dengan demikian Sistem Poditif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendatipun ternyata bahwa pemegang sertifikat bukanlah pemilik yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak ke-3 yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut sistem Positif ini mendapat jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang

tercantum dalam sertifikat tanah tersebut adalah tidak benar. Adapun kelemahan dari sistem Positif ini adalah:

- a) Peranan aktif Pejabat Balik Nama Tanah akan memakan waktu lama
- b) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri
- c) Wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi

### 3) Sistem Negatif

Menurut Sistem Negatif ini ialah bahwa segala apa yang tercantum didalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang Pengadilan. Adapun asas peralihan hak atas tanah menurut system Negatif ini adalah asas *Memo Plus* Yuris yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya. Ciri pokok sistem Negatif ini ialah bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah nama pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri pokok lainnya dari sistem negatif ini ialah bahwa Pejabat Balik Nama Tanah berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya. Kebaikan dari sistem Negatif ini adalah:

- a) Adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati

Sedangkan kelemahannya adalah:

- a) Peranan pasif Pejabat Balik Nama Tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah
- b) Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam

Menurut A.P. Parlindungan system pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem Torrens. Menurut beliau:

“Cita dasar dari sistem tersebut, bahwa manakala seseorang mengklaim sebagai pemilik fee simple baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya.

Permohonan ini kemudian diteliti oleh Barister and Conveyancer yang terkenal sebagai examiner of title (pemeriksa Alaskan), dan berdasarkan PP. no. 10 tahun 1961 disebut panitia tanah A/B, atau panitia ayudikasi oleh PP 24/1997

Dari penelitian tersebut maka lahan tersebut akan diuji dan berkesimpulan:

1. bahwa lahan yang dimohon didaftarkan tersebut baik dan jelas
2. bahwa atas permohonan tidak ada sengketa dalam pemilikan tersebut
3. bahwa atas permohonannya secara meyakinkan dapat diberikan
4. bahwa atas bukti dari alas hak tidak ada orang yang berprasangka dan berkeberatan terhadap kepemilikan pemohon.

Ada beberapa keuntungan dari sistem Torrens tersebut antara lain:

1. menetapkan biaya-biaya yang tidak dapat diduga sebelumnya

2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang
3. meniadakan kebanyakan rekaman
4. secara tegas menyatakan dasar haknya
5. melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertifikat
6. Meniadakan (hampir tak mungkin) pemalsuan
7. tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada taksasi yang menjengkelkan, oleh karena yang memperoleh kemanfaatan dari pada sistem tersebut yang membayar biaya
8. meniadakan alas hak pajak
9. dia memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena Negara menjaminkannya tanpa batas
10. dan lain-lain

Disamping itu keuntungan dari sistem ini, maka dapat diambil beberapa hal, antara lain:

- a. dia mengerti kepastian daripada ketidakpastian
- b. dia shilling dan waktu penyelesaian dari bulanan menjadi harian
- c. dia merubah menjadi singkat dan kejelasan daripada tidak kejelasan dan bertele-tele (Narcisa Pena 92 hal. 304)<sup>37</sup>.

Boedi Harsono berpendapat juga mengenai system pendaftaran tanah yang digunakan oleh Indonesia, beliau berpendapat bahwa:

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah *sistem pendaftaran hak* ("regristation of titles"), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan

---

<sup>37</sup> A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal. 24-26

pendaftaran tanah menurut PP 10/1961. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya *buku tanah* sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya *sertipikat* sebagai surat tanda buti hak yang didaftar. (Bandingkan uraian 24 C). Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam *buku tanah*, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP 24/1997 ini. Demikian dinyatakan dalam pasal 29. Menurut pasal 31 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah”.<sup>38</sup>

Saya berpendapat bahwa UUPA menganut sistem Negatif dan sistem Positif, sudah saatnya kita menganut satu system yang jelas, yang menurut pendapat saya sudah saatnya, kita bangsa Indonesia menganut satu system yaitu sistem Positif dimana system ini menjadikan sertifikat tanah satu-satunya alat bukti hak milik atas tanah dengan pengertian bahwa apabila dapat dibuktikan bahwa sertifikat itu palsu atau dipalsukan atau diperoleh dengan jalan yang tidak sah (karena paksaan atau pungutan liar atau uang sogok misalnya) maka tentu saja sertifikat itu dianggap tidak sah sehingga menjadi batal dengan sendirinya

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 463



(van rechtswegentieg), sehingga tidak terjadi tumpang tindihnya sertifikat tanah sehingga apa yang diharapkan suatu kepastian hukum dalam pemegang hak atas tanah akan dapat terlaksana, hal ini dikarenakan kelemahan dari sistem Negatif ini ialah bahwa akan membuka kemungkinan kepada siapa saja yang merasa berhak atas tanah tersebut untuk membawa persolan ke muka Pengadilan Negeri kendatipun diatas tanah yang dipersengketakan itu telah diterbitkan sertifikat tanahnya sehingga dengan demikian mungkin saja terjadi kekurangtelitian para petugas dalam memberikan sertifikat tanah karena tokh akhirnya instansi Pengadilan Negerilah yang akan menilai kebenaran siapakah gerangan pemilik atau pemenang hak atas tanah yang dipersengketakan itu.

### **3.1.2.2 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Sebelum berlakunya PP no. 24 tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah yang didalamnya mengatur tentang pendaftaran tanah, pelaksanaan pendftaran tanah ini, diatur dalam PP no. 10 tahun 1961 dan di dalam penjelasan umum PP no. 10 tahun 1961 telah menyebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah adalah merupakan pekerjaan raksasa dan dilaksanakan secara berangsur-angsur di seluruh wilayah hukum Republik Indonesia.

Dan pelaksanaan pendaftaran tanah pada saat berlakunya PP no. 10 tahun 1961 mengalami hambatan yang cukup sulit diantaranya:

- 1) Terdapat suatu anggapan bahwa pendaftaran tanah mempersulit mereka, biaya mahal, prosedur berbelit-belit dan terdapat ketakutan dikalau tanah

mereka diukur/dipetakkan tanah mereka itu akan diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum.

- 2) Kurangnya tenaga teknis
- 3) Kurangnya peralatan teknis yang digunakan untuk kegiatan operasional
- 4) Mekanisme kerja aparat yang kurang dimengerti oleh masyarakat umum
- 5) Besarnya biaya untuk pendaftaran tanah.

Walaupun demikian pemerintah pada saat itu berupaya mengatasi hambatan-hambatan yang dimaksud untuk memperlancar pelaksanaan program pendaftaran tanah. Tetapi setelah berlakunya PP no. 24 tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran diatur dalam pasal 11 yaitu: "Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah".<sup>39</sup>

Pada pasal 12 PP no. 24 tahun 1997 diatur mengenai kegiatan pendaftaran pendaftaran tanah yang dinyatakan sebagai berikut:

"(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

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

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan pajak;

---

<sup>39</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op.Cit*, hal. 56

b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya”.<sup>40</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan PP no 10 tahun 1961 atau PP no. 24 tahun 1997. Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam data pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian

A.P Parfindungan mengenai pasal 11 dan 12 beliau mengemukakan komentar beliau terhadap 2 pasal tersebut. Pasal 11 beliau menyatakan:

“Apa yang diuraikan dalam pasal 11 ini pengulangan dari ketentuan pasal 19 UUPA tentang pengertian pendaftaran tanah, dan juga seperti sudah saya uraikan di atas bahwa pendaftaran tanah tersebut meliputi: pendaftaran awal (recording of title) dari segala hak-hak yang harus didaftarkan pada awal berlakunya ketentuan PP no. 10 tahun 1961 yang diperbaiki dengan PP no. 24 tahun 1997 ini, yaitu dari ketentuan-ketentuan konversi hak-hak atas tanah seperti hak-hak yang tunduk pada ex B.W dan tanah-tanah ex. H Adat, dari surat keputusan pemberian hak atas tanah, dan hal ini akan dibicarakan dalam pasal 24 PP 24 tahun 1997.

Juga pendaftaran ini meliputi pemeliharaan dan pendaftaran tanah ataupun selalu ada pemutakhiran pendaftaran tanah, yang meliputi continuous recording, yaitu setiap mutasi, pengikatan hak tanggungan dan pendirian hak baru harus terus terekam dan segala hal yang berkaitan dengan

---

<sup>40</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op.Cit*, hal. 10

tanah tersebut, seperti tanah tersebut disita, dibekukan karena kewarganegaraan yang empunya, karena pewarisan, lelang dan sebagainya".<sup>41</sup>

"Bahwa pasal 12 ini merupakan perincian lain yang tegas apa saja yang merupakan tugas-tugas dari Kantor Pendaftaran/Kanwil B.P.N. Ayat 1 jelaskan lebih banyak menyangkut recording of title dan kehati-hatian dalam menerima sesuatu bidang tanah (adat) untuk didaftarkan, dengan juga menelusuri data yuridis dan data fisik atas sebidang tanah, dan kemudian menyimpan dari seluruh informasi yang ada atas sebidang tanah tersebut.

Ayat 2 juga pendaftaran atas setiap mutasi, pengikat hak tanggungan dan pendirian hak baru, baik atas tanah atau rumah juga atas hak milik bersama atas serusun dan hak milik atas serusun yang dimiliki para pembelinya".<sup>42</sup>

Kegiatan pendaftaran-pendaftaran tanah untuk pertama kali ini merupakan:

- 1) Pendaftaran secara sistematis oleh kepala kantor pertanahan, dibantu oleh ajudannya.
- 2) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan
- 3) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yaitu:
  - a) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
  - b) Penetapan batas bidang-bidang tanah

---

<sup>41</sup> A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal 88-89

<sup>42</sup> A.P. Parlindungan, *Ibid*

- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- d) Pembuatan daftar tanah
- e) Pembuatan surat ukur
- 4) Pembuktian hak dan pembuktiannya
  - a) Pembuktian hak baru
  - b) Pembuktian hak lama
  - c) Pembukuan hak
- 5) Penerbitan sertifikat
- 6) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 7) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Sedangkan kegiatan pemeliharaan atas pendaftaran tanah merupakan:

- 1) Dilakukan bila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut di atas pada kantor pertanahan
- 3) Pendaftaran peralihan dan pebebanan hak
  - a) Pemindahan hak
  - b) Pemindahan dengan lelang
  - c) Peralihan karena pewaris
  - d) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
  - e) Pembebanan hak
  - f) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak

- 4) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya
  - a) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
  - b) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
  - c) Pembagian hak bersama
  - d) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas sarusun
  - e) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan
  - f) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan
  - g) Perubahan nama

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini juga diatur dalam peraturan menteri negara agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional no 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu dalam pasal 94 yang diatur sebagai berikut:

- (1) Peralihan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam peraturan ini.
- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. Peralihan hak jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lain;
  - b. Peralihan hak karena pewarisan;
  - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
  - d. Pembebanan hak tanggungan

- e. Peralihan hak tanggungan
  - f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
  - g. Pembagian hak bersama;
  - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan;
  - i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
  - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
- (3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. Pemecahan bidang tanah;
  - b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
  - c. Penggabungan 2 atau lebih bidang tanah.<sup>43</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan dapat berjalan dengan lancar, dengan meningkatnya kesadaran masyarakat tentang perlu adanya kepastian hukum untuk hak atas tanah yang mereka miliki, dan dengan juga mendapatkan keuntungan dengan adanya pendaftaran tanah yaitu tanah-tanah yang berada di wilayah Indonesia tertata dengan baik pula.

#### **a. Penyelenggara Pendaftaran Tanah**

Penyelenggara pendaftaran tanah di Indonesia adalah pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yaitu Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanah. Mengenai Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 5 PP no. 24 tahun 1997: "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional".<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> A.P. Parindungan, *Op.Cit*, hal. 359

<sup>44</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op.Cit*, hal. 7

Dan A.P. Parlindungan memberikan komentar atas pasal 5 dari PP no. 24 tahun 1997 ini:

“Berbeda dengan PP no. 10 tahun 1961, disebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah.

Jawatan Pendaftaran Tanah ketika mulai berlaku masih merupakan suatu jawatan di departemen Kehakiman, dan kemudian kelak digabungkan pada Menteri Agraria dan teruslah jawatan pendaftaran tanah tersebut mempunyai kantor tersendiri sebagai kantor pendaftaran tanah dan instansi atasannya adalah Kepala Kantor Pengawasan dan Pendaftaran Tanah dan kemudian atasan lanjutannya adalah Jawatan Pendaftaran Tanah.

Tanah-tanah adat di Sumatra Timur, dahulunya juga didaftarkan di kantor Kerapatan Adat.

Dapat dipahami bahwa pada tahun 1961 tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah yang unoform dan bersifat nasional tergantung dari kesiapan dan persiapan masing-masing kabupaten, sehingga dari beberapa data kita lihat mulai berlakunya PP 10/61 tidak serentak ketika PP itu diundangkan, dan sebagai contoh D.I Yogyakarta baru berlaku 1 April 1965, sedangkan di propinsi Timtim dengan PP 18 tahun 1991”<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal. 80-81



Dengan adanya Badan Pertanahan Nasional, maka bangsa Indonesia memiliki suatu Lembaga Non departemen yang dapat menolong masyarakat di dalam mencari kepastian hak atas tanah yang mereka miliki.

#### **b. Pelaksana Pendaftaran Tanah**

Pelaksana pendaftaran tanah dalam PP no. 24 tahun 1997 diatur dalam pasal 6 yang diatur sebagai berikut:

- “1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
2. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan”.<sup>46</sup>

Dan kedua ayat ini terdapat penjelasan-penjelasan mengenai isi ayat tersebut:

#### “Ayat (1)

Yang dimaksud kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada pejabat lain, adalah kegiatan pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogramen, dan lain sebagainya.

---

<sup>46</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op.Cit* , hal 7-8

**Ayat (2)**

Yang dimaksud kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT sementara, pembuatan risalah lelang oleh pejabat lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh panitia adjudikasi dan lain sebagainya”.<sup>47</sup>

Dari penjelasan di atas A.P. Parlindungan memberikan penjelasan sebagai berikut: “Kanwil akan melakukan suatu pendaftaran tanah yang luas, seperti untuk H.G.U. dan sebagainya. Untuk pejabat lain selain PPAT, tercatat PPAT sementara (kepala desa), PPAT, Pejabat Kantor Lelang, Panitia Adjudikasi yang dilakukan bukan oleh Kepala Kantor Pertanahan”.<sup>48</sup>

Selain dari dua pelaksana seperti yang dijelaskan di atas yaitu Kepala Kantor Pertanahan dan PPAT masih terdapat pelaksanan pendaftar tanah yang lain yaitu pelaksana untk pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu panitia adjudikasi, yang dalam PP no. 24 tahun 1997 ini diatur dalam pasal 8:

- “(1) Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahandibantu oleh panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh menteri dan pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Adjudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kepala Kantor Pertanahan;
  - b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari:

---

<sup>47</sup> Hadi Setya Tunggal, *Op. Cit* hal 54

<sup>48</sup> A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal 8

- 1) seorang pegawai Kepala Kantor Pertanahan yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
  - 2) seorang pegawai Kepala Kantor Pertanahan yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
  - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penulaian kepastian data yuridis mengenai bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibuat oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul dan yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan weweng Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri".<sup>49</sup>

Pasal 8 terdapat penjelasan untuk ayat 1 dan 3 sebagai berikut:

"Ayat 1; Mengingat pendaftaran tanah secara sistematik pada umumnya bersifat masal dan besar-besaran, maka dalam melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu.

<sup>49</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op.Cit* , hal 8-7

Ayat 3; Ketentuan ini dimaksudkan untuk memungkinkan dimasukkannya Tetua Adat yang mengetahui benar wilayah/kepemilikan bidang tanah setempat dalam Panitia Ajudikasi, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat”.<sup>50</sup>

Selain PP no. 24 tahun 1997 hal-hal mengenai pembentukan Panitia Ajudikasi diatur dalam PP no. 3 tahun 1997 pasal 48 – 54. Dan yang dimaksud Panitia Ajudikasi adalah suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah awal desa demi desa. Sedangkan pengertian Ajudikasi itu sendiri adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yang yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran, hingga dengan demikian tidak akan mengganggu tugas rutin Kantor Pertanahan. Boedi Harsono menjelaskan mengenai panitia dan tugas dari Panitia Ajudikasi beliau menjelaskan sebagai berikut:

“Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu *Panitia Ajudikasi*, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran hingga dengan demikian tidak akan mengganggu tugas rutin Kantor Pertanahan

---

<sup>50</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op.Cit*, hal. 55

Panitia terdiri atas seorang **Ketua** merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dan 3 tau 4 orang anggota, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan hak-hak atas tanah, sdang yang ketiga (dan keempat) adalah Kepala/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. Keanggotaan Panitia tersebut dapat ditambah dengan soerang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan. Ketentuan ini memungkinkan Tetua Adat yang mengetahui benar wilayah/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat dalam Panitia, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat

Dalam melaksanakan tugasnya Panitia dibantu oleh 3 satuan tugas, yaitu satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi, yang masing-masing terdiri atas sejumlah petugas. Maka dalam kenyataan dalam praktek, sebagai yang telah dilaksanakan pada kegiatan uji coba pendaftaran tanah sistematis di wilayah Depok, Bekasi dan Karawang, Jawa Barat, tempat bekerja Panitia Ajudikasi tersebut merupakan suatu Kantor Pertanahan kecil".<sup>51</sup>

Ke-3 pelaksana pendaftaran tanah, dengan tugas-tugasyang mereka miliki diharapkan dapat melakukan kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah

---

<sup>51</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 471-472

dengan baik sehingga dapatlah pendaftaran tanah itu berjalan dengan lancar, maka masyarakat tidak mengalami kesulitan di dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah, untuk memperoleh hak atas tanah mereka.

### c. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat pembuat akta tanah dengan berlakunya PP no. 24 tahun 1997, diatur secara jelas dan lebih lengkap, tetapi tidak hanya PP no. 24 tahun 1997, ada Undang-undang Peraturan Pemerintah yang lain, bahkan peraturan yang khusus mengatur tentang PPAT dalam PP no. 24 tahun 1997, PPAT diatur dalam PP no. 10 tahun 1961 dan PMA no. 10 tahun 1961 yang diatur sebagai berikut; Dalam PP no. 10 tahun 1961 pasal 19 dinyatakan bahwa: setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat).

Sedangkan dalam PMA no 10 tahun 1961 menjelaskan bahwa yang diangkat sebagai pejabat adalah:

- 1) notaris,
- 2) pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan lain cukup dengan peraturan-peraturan pendaftaran tanah dengan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengannya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah
- 3) para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat

4) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal 3 PMA no. 10 tahun 61 ini juga mengatur tentang informasi dari PPAT sebagai berikut:

Dalam ketentuan pasal 3 PMA no. 10 tahun 1961 disebutkan tentang informasi dari PPAT sebagai berikut:

- 1) Untuk setiap kecamatan atau daerah yang dinamakan dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut: Kecamatan) diangkat seorang Pejabat yang bertugas membuat akta perijinan yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut: Pejabat)
- 2) Dalam hal-hal tertentu, atas usul Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah, Menteri Agraria dapat menunjukkan beberapa kecamatan sebagai daerah kerja seorang pejabat
- 3) Dalam hal tertentu, atas usul Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah, Menteri Agraria dapat pula mengangkat lebih dari seorang Pejabat untuk kecamatan.

Yang kemudian kedua peraturan itu dicabut dan diganti dengan peraturan yang baru yaitu PP no. 24 tahun 1997 dan PP no. 37 tahun 1998. Hal ini dilakukan untuk memperjelas suatu peraturan untuk PPAT, beserta tugas dan wewenangnya atau mekanismenya yaitu PP no. 40 dan PP no. 41 tahun 1995, UU no. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dan aturan-aturan yang berlaku saat ini tentang PPAT sangat berbeda dengan PP no. 10 tahun 1961 dan PMA no 10 tahun 1961.

PP no 10 tahun 1996 menyebutkan tentang PPAT dalam pasal 14 ayat 6 dengan pasal 15 ayat 2 yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 14 ayat 6:

“(6) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, bentuk dan isi buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) serta hal-hal lain mengenai pendaftaran hipotik dan pemberian sertipikat sebagai tanda bukti, ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 19 Undang-undang Nomor. 5 tahun 1960”.<sup>52</sup>

Pasal 15 ayat 2:

“(2) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hal-hal lain mengenai pencatatan fidusia sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 19 Undang-undang Nomor. 5 tahun 1960”.<sup>53</sup>

Di dalam pasal 1 ayat (4) UU no. 4 tahun 1996 disebutkan definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

“(3) Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pemberian Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 150

<sup>53</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 151

<sup>54</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 154



Sebelum disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang tidak secara tegas diatur perubahan itu, Hal ini terjadi dengan adanya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 1 tahun 1989 tentang instruksi Menteri Dalam Negeri no. 16 tahun 1983 tentang ketentuan bentuk dan stempel jabatan, stempel dinas, kop naskah dinas dan Papan nama instansi di lingkungan organisasi Pemerintah daerah dan wilayah dan surat Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 8 Mei 1964 no. Sekra 9/2/12 tentang instruksi bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk memasang papan jabatan didepan tempat kerjanya dan perihal bentuk jabatan pejabat. Dengan peraturan ini Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 1 PP 37/1998 ayat 1 juga mengatur tentang definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah: "Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun".<sup>55</sup>

Mengenai definisi PPAT ini, A.P Parlindungan berpendapat bahwa:

"Apa yang akan diuraikan pada pasal (1) ini, telah memperjelas tentang pengertian PPAT tersebut, sehingga kita mengenal beberapa PPAT sehingga berbeda seperti yang diatur oleh PMA no 10 tahun 1961, yaitu PPAT-notaris, PPAT-camat, PPAT-ex pegawai BPN dan PPAT dari mereka yang lulus ujian yang diadakan oleh pemerintah

---

<sup>55</sup> A.P. Parlindungan, hal 177

Tidak berarti PPAT-notaris, PPAT-ex pegawai BPN bisa bebas dari ujian PPAT, seperti yang terjadi pada waktu mulai dilaksanakannya jabatan PPAT di tahun 1961.

Dalam pasal 1 ini dikenal PPAT baik itu notaries atau yang khusus menempuh ujian PPAT. Demikian pula dikenal PPAT sementara yaitu Camat atau Kepala Desa tertentu untuk melaksanakan tugas PPAT, karena di daerah tersebut belum cukup PPAT".<sup>56</sup>

PP no 24 tahun 1997 dalam pasal 7 mengatur tentang PPAT, yang menyebutkan:

- "(1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara
- (3) Peraturan Pejabat PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>57</sup>

Ayat 2 pasal 7 PP no. 24 tahun 1997 terdapat penjelasan mengenai ayat 2 tersebut:

"ayat 2. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mempermudah rakyat didaerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa".<sup>58</sup>

<sup>56</sup> Op.Cit, hal 178

<sup>57</sup> Hadi Setia Tunggal, Op.Cit, hal 8

<sup>58</sup> Hadi Setia Tunggal, Ibid.

Tugas pokok dan wewenang PPAT diatur dalam PP 37 tahun 1998 pasal 2 dan 3.

Tugas pokok PPAT (pasal 2):

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran pembuatan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a) jual-beli
  - b) tukar-menukar
  - c) hibah
  - d) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
  - e) pembagian hak bersama
  - f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
  - g) pemberian Hak Tanggungan
  - h) pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan

Wewenang PPAT (pasal 3)

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagai dimaksud dalam pasal 2 seorang PPAT mempunyai wewenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah wilayah kerjanya

- 2) PPAT khusus hanya membuat akta mengenai [erbuata hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Penjelasan pasal demi pasal

Ayat (1) Sesuai dengan pejabat PPAT sebagai pejabat umum, akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta outentik

Seperti penjelasan pasal 3 ayat 1 mengenai kedudukan akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai akta otentik, maka akta-akta yang menjadi wewenang dari seorang PPAT diatur dalam PP no. 37 than 1998 pasal 4, akta-akta tersebut adalah:

- 1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya
- 2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek pembuatan hukum dalam akta.

Penjelasan pasal demi pasal

Ayat (1) Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akte mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan pasal ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.

Ayat (2) Pengecualian yang dimaksud pada ayat ini dapat dilakukan PPAT tanpa ijin terlebih dahulu.

Sehingga dapat dikatakan bahwa PPAT memiliki kegiatan membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah (pasal 6 ayat 2 PP 24 tahun 1997), mengenai kegiatan ini Boedi Harsono berpendapat bahwa:

“Ketentuan pasal 6 ayat (2) bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT, menimbulkan salah pengertian pada sementara PPAT dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Tugas PPAT *membantu* Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dalam pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya *mendaftar hak tanggungan dan memelihara data yuridis* yang sudah terkumpul dan disajikan di kantornya, yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak diluar lelang, kecuali dalam hal khusus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan *mutlak memerlukan* data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang *hanya boleh dibuat* oleh seorang PPAT. Dalam *memutus* akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan di hadapannya, PPAT mempunyai kedudukan yang *mandiri*, bukan sebagai *pembantu* pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Seorang PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolaknya,

apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas PPAT sudah ada ketentuannya dalam UU 16/1985, UU 4/1996, PP 24/1997 dan peraturan-peraturan hukum materil yang bersangkutan. Dalam ketentuan itulah ketentuan pasal 6 ayat (2) tersebut harus diartikan”.<sup>59</sup>

### 3.2 Pembuktian Hak Lama

Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, ini diatur dalam pasal 24 ayat (1) PP no. 24 tahun 1997 sebagai berikut:

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya”.<sup>60</sup>

Ayat 1 pasal 24 ini terdapat penjelasan-penjelasan tentang isi ayat 1 ini:

“Ayat (1)

Bukti kepemilikan tanah itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang pada waktu berlakunya UUPA dan, apabila hak tersebut

---

<sup>59</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 470-471

<sup>60</sup> Hadi Setya Tunggal, *Op.Cit*, hal 18

kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S.1834-27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP no. 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 sesudah berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian 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 penunjuk atau pembelian kavling 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, IV dan VI 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 Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut”.<sup>61</sup>

Pasal 17 dan 18 Peraturan Menagri/K.B.P.N no. 3 tahun 1995 menyebutkan sebagai berikut:

---

<sup>61</sup> Hadi Setya Tunggal, hal. 62-64



- 1) Alat bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 dapat berupa:
  - a) grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S.1834-27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
  - b) grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP no. 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) sertifikat hak atas tanah, Hak Milik atas satuan rumah susun dan wakaf yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah yang bersangkutan, atau
  - f) sertifikat hak atas tanah dan wakaf, yang diterbitkan berdasarkan PP 10/1961, yang dilengkapi dengan gambar situasi, atau
  - g) sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan pasal 17 PP 10/1961 ("sertifikat sementara"); atau
  - h) surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sesudah berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau

- i) akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan hukum adat, yang dibubuhi tanda kesaksian Kepala Desa/Kelurahan, atau
  - j) akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang; atau
  - k) akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, atau
  - l) risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, atau
  - m) surat penunjuk atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
  - n) berbagai bentuk surat keterangan waris, atau
  - o) Petak Pajak Bumi/ dan Verponding Indonesia tahun 1960, atau
  - p) Surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau
  - q) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis yang tidak termasuk dalam huruf a s/d p yang dapat dipergunakan sebagai petunjuk mengenai dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu yang terjadi suatu peristiwa hukum tertentu.
- l) Dalam hal alat bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 tidak ada, dapat digunakan alat bukti tidak tertulis berupa penguasaan fisik atas bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan dan seterusnya
- a) Atas bukti hak eigendom yang terakhir ini tidak jelas maksudnya tetapi jika sudah dilaksanakan pendaftaran menurut PP 10 tahun 1961 maka tanah tersebut sudah merupakan sertifikat hak atas tanah, sedangkan atas grosse hak eigendom yang sudah dicap dengan konversi menjadi Hak

Milik untuk didaftarkan sebagai sertifikat Hak Milik, atau Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

- b) Atas penjelasan no. c, bukti surat tanda hak milik yang diterbitkan oleh peraturan Swapraja, dan (k) petuk pajak bumi/land rante, girik, pipil, ketitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10 tahun 1961, demikian pula (f) akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP 24/1997 adalah merupakan tanah adat yang dikonversi menjadi Hak Milik menurut UUPA
- c) Srtifikat hak milik berdasarkan PMA no 9 tahun 1959 (d) dan demikian juga surat keputusan (e) dari pejabat yang berwenang sebelum atau sejak berlakunya UUPA dan yang terakhir tidak ada kewajiban untuk didaftarkan, dan surat penunjuk kafeling tanah pengganti yang diambil oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah
- d) Akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT, tetapi tanah belum dibukukan, risalah lelang yang dibuat Pejabat Lelang tetapi tanahnya belum dibukukan
- e) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumu dan Bangunan
- f) Hak-hak adat yang dimaksud dalam Ketentuan Konversi pasal II, pasal VI, pasal VII. (Silaka lihat Parlindungan Konversi atas Hak-hak Atas Tanah penerbit CV. Mandar Maju Bandung).

Dan mengenai hak-hal seksi dan penilaian kebenaran keterangan para saksi dan penilai kebenaran keterangan para saksi dan anggota masyarakat yang

bersangkutan diatur secara rinci dalam pasal 60 ayat (3) dan (4) Peraturan Menteri no 3 tahun 1997

Maka mengenai kepemilikan itu ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya yaitu:

- 1) Bukti tertulisnya lengkap: tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
- 2) Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi: diperkuat keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan;
- 3) Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi : diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;

tetapi semua akan diteliti lagi melalui pengumuman, untuk memberi kesempatan pada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Alat-alat bukti yang diperlukan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya berasal dari hak-hak lama yang berupa bukti tertulis keterangan saksi, pernyataan yang bersangkutan, dinilai benar oleh Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahn yang tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat bukti kepemilikan secara tertulis. Pembukuan hak diatur dalam pasal 24 ayat 2 PP no 24 tahun 1997 yang mengatur sebagai berikut:

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

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikat 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 atau selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat/desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain<sup>7, 62</sup>.

Dengan penjelasan ayat ke-2 seperti demikian:

“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 dalam ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikat baik selama 20 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 atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;

---

<sup>62</sup> Hadi Setia tunggal, *Op.Cit*, hal. 18-19

- 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 disebut diatas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik”<sup>63</sup>

Pembuktian hak-hak lama, sangat diperlukan terutama untuk masyarakat dipedesaan, yang mereka masih belum memiliki bukti sertifikat atas tanah mereka, bahkan dengan keadaan yang seperti itu banyak timbul sengketa dalam masyarakat tersebut. Salah satu pihak dalam sengketa memiliki tanah hanya dilengkapi dengan alat bukti Letter C, dan tanah tersebut menjadi sengketa, dan saya akan menjelaskan contoh sengketa dengan suatu kasus dari posisi suatu pengadilan nomor: 38/ptd.6/1994/P.N. BCT.

- “Pak Sarni, adalah seorang warga Kebonduren, kecamatan Ponggok, kabupaten Blitar, adalah seorang yang memiliki tanah:
  - 1) 3 tanah sawah persil = luas 300 ru, 0,515 Ha, 512 ru
  - 2) 1 tanah pekarangan persil = luas 0.515 Ha
  - 3) 1 tanah kering persil = luas 155 Ha
  - 4) sebuah bangunan rumah dan warung luas 155 ru
  - 5) satu buah mesin diesel penggiling padi

---

<sup>63</sup> Op.Cit, hal 64

Dan bapak Sarni ini meninggal dunia tahun 1979 dan meninggalkan 3 orang ahli waris.

- Harta peninggalan dijadikan sengketa 3 orang ahli waris karena mereka merasa berhak atas harta peninggalan.
- Ahli waris adalah:
  - 1) Mbok Sutinah adalah istri pertama Pak Sarni yang selama perkawinannya mereka tidak dikaruniai anak
  - 2) Mbok Moer adalah istri kedua dari Pak Sarni
  - 3) Soini adalah anak hasil perkawinan antara Pak Sarni dan Mbok MoerMbok Moer dalam perkara ini disebut penggugat I, Soini penggugat II, Mbok Sutinah penggugat I.
- Yang kemudian penggugat I & II mengajukan gugatannya tertanggal 24 Agustus 1994, ke Pengadilan Negeri Blitar, untuk menggugat Mbok Sutinah penggugat I, Adi Sukanto tergugat II adalah anak angkat dari tergugat I, Saeri Salim, Imam Katimin, Mbok Karni adalah sebagai tergugat III,IV,V,VI. Penggugat I dan II dalam gugatannya mengemukakan bahwa tergugat I & II dengan melawan hukum telah menguasai harta peninggalan tersebut, dan secara melawan hukum tergugat I telah menjual harta peninggalan tersebut pada tergugat II,III, IV,V dan VI. Dan penggugat I & II meminta supaya harta peninggalan tersebut dikembalikan pada penggugat I & II.
- Yang kemudian tergugat mengajukan jawaban atas gugatan tersebut dalam gugat rekompensinya tertanggal 29 September 1994, yang pada pokoknya para tergugat menolak seluruh dalil para penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas dan jelas para tergugat membenarkannya.

### Dalam Kompetisi

#### Tergugat I

- Tergugat I membenarkan bahwa tergugat adalah istri sah dari Bapak Sarni yang dalam masa perkawinannya tidak dikaruniai anak, tergugat I meminta supaya diuji kebenaran dari pengakuan penggugat yang menyatakan hubungan keluarga antara penggugat I & II, tergugat I juga menyatakan sebelum menikah dengan Bapak Sarni tergugat I telah memiliki harta yaitu beberapa bidang tanah dan rumah sendiri, dan tergugat I menyatakan bahwa sebenarnya penggugat I & II yang secara melawan hukum telah menguasai milik Pak Sarni tersebut.

#### Tergugat II

- Tergugat I membenarkan bahwa dia adalah anak angkat tergugat I dan sebelum Pak Sarni meninggal tergugat I sudah punya harta sendiri, yaitu tanah dan rumah. Dan mengenai tanah yang dimiliki dibeli langsung dari Bapak Sarni itu, dan mengenai penggilingan padi itu sebenarnya milik tergugat II sendiri, dan tergugat II juga membenarkan pernah menjual tanah kepada tergugat III, IV, V, dan VI tetapi yang dijual milik tergugat II sendiri.

#### Tergugat III, IV, V, VI

- Menjelaskan bahwa pernah membeli tanah dari yang tergugat yang dilakukan secara terbuka dan tunai, dan membenarkan bahwa tergugat I adalah istri sah Pak Sarni, mengenai hubungan Pak Sarni dengan tergugat I & II tidak diketahui, juga mengenai harta Pak Sarni tergugat tidak mengetahuinya.



- Dalam Rekonpensi, dalam hal ini tergugat menjadi para penggugat Rekonpensi (I, II, III, IV, V dan VI), dan penggugat menjadi tergugat rekonpensi II & II.

Penggugat I & II Rekonpensi

Menyatakan bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan dalam konpensi tersebut diatas dianggap tercantum dan terulang dalam konpensi ini, dan menyatakan 2 bidang tanah milik Pak Sarni itu masih dalam penguasaan para tergugat I dan II rekonpensi, menyatakan bahwa penggugat I & II rekonpensi itu mengembalika 2 bidang tanah yang dikuasai oleh mereka itu, dan jual beli antar penggugat I & II rekonpensi dengan penggugat III, IV, V, dan IV rekonpensi itu sah dan benar.

Penggugat III, IV, V, VI Rekonpensi

Membenarkan jual beli antara penggugat III, IV, V, dan IV adalah sah dan benar.

- Kemudian terhadap jawaban tergugat maka kuasa penggugat mengajukan repliknya dan jawaban atas gugatan rekonpensi tertanggal 19 Oktober 1994, dan telah diajukan oleh kuasa tergugat rekonpensi yaitu dupuknya tertanggal 1 November 1994
- Untuk memperkuat dalil-dalil yang diajukan bukti-bukti P1 s/d P7 dan saksi-saksi yang diajukan di muka persidangan.

**Saksi SARDI :** Yang menyatakan kenal Pak Sarni yang memiliki 2 istri yaitu Sutinah dan Mbok Moer, dan dengan Sutinah saksi juga mengatahui bahwa Pak Sarni tidak punya anak, dan saksi juga mengetahui bahwa Pak Sami memiliki harta sawah, tegal,

tanah pekarangan, 3 buah rumah, 2 buah rumah, dan 1 mesin penggiling padi.

**Saksi DAUD :** Saksi adalah teman Pak Sarni dan mengetahui Pak Sarni punya 2 istri, kesaksian lainnya sama dengan kesaksian Sardi, dan saksi juga menambahkan bahwa ia mengetahui harta Pak Sarni belum dibagi waris.

**Saksi SUDARNO :** Saksi adalah kepala sub bagian produksi Pemda Tk. II Blitar, melayani masyarakat yang berkaitan dengan masalah produksi dan ijin permohonan dan menyatakan bahwa Adi Sukanto mengajukan ijin penggilingan padi pada tanggal 20 Desember 1980 yang sebelumnya ijin tersebut atas nama Pak Sarni NOC.PCT.0124/741/1970.

**Saksi MURJIANTO:** Adalah Kepala Desa Kebonduren, mengetahui bahwa istri Pak Sarni adalah Mbok Sufinah, sedang mengenai Mbok Moer tidak mengetahui, *mengenai buku Letter C desa Kebonduren sebelum tahun 1976 adalah ditarik di kanror IPEDA Tulung Agung dan mengenai penggilingan padi itu diketahui sebagai milik Adi Sukanto dan sebagai Kepala Desa bukti PS tidak diketahui oleh saksi*

**Saksi ALI ASADI:** Saksi sekretaris desa Ponggok, mengenal Pak Sarni dan mengetahui bahwa *catatan buku desa Ponggok tanah sengketa persil No. 18 Di luas 0,155 Ha atas nama Sari Adisuren tahu 1970 dijual kepada Adi Sukanto Kuinr No. 2242 dan saksi sendiri yang menyaksikan.*

Saksi Drs. TRAZZA WAHUNG : Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Badan  
Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar

- Kuasa tergugat juga mengajukan bukti-bukti dan saksi untuk menguatkan dalil-dalil yang mereka kemukakan, yaitu bukti surat TII 1 s/d 18 dan mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

Saksi MANIN : Saksi mengenal Pak Sarni yang memiliki istri yaitu mbok Sutinah dan tidak mengetahui hubungan antara Pak Sarni dan Mbok Moer, saksi mengetahui bahwa Adi Sukanto diangkat anak oleh Pak Sarni sejak bayi, dan ayah saksi pernah membeli tanah dari Pak Sarni seluas 300 ru dan sekarang digarap oleh saksi sendiri.

Saksi KEMI : Saksi mengenal dan keterangannya sama dengan saksi Manin, dan ayahnya saksi juga pernah beli tanah dari Pak Sarni tahun 1971, 300 ru.

Saksi SAMSURI : Saksi mengenal Pak Sarni, dan keterangan yang diberikan sama dengan saksi diatas, dan saksi pernah membeli tanah dari Pak Sarni seluas 120 ru.

- Yang pada akhirnya Pengadilan Negeri Blitar mengadili sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.201.250; (dua ratus satu ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Dalam rekonpensi

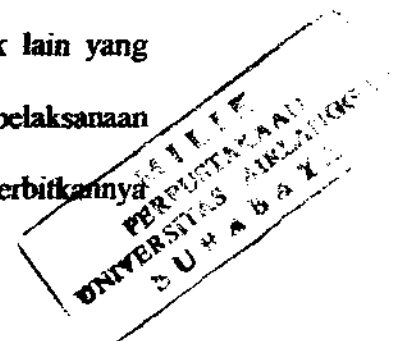
1. Menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum penggugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini

Dalam konpensi dan rekonsensi

Menghukum penggugat konpensi/tergugat rekonsensi dan penggugat rekonsensi/tergugat konpensi untuk membayar perkara ini.

Dengan pembahasan contoh sengketa di atas maka kita semakin mengetahui pentingnya suatu kepastian hukum atas tanah, dalam hal ini sertifikat yang harus dimiliki oleh seorang pemilik hak atas tanah karena sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (pasal 1 ayat (20) PP no. 24 tahun 1997) dan dengan memiliki sertifikat maka pemilik hak atas tanah tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Kekuatan pembuktian sertifikat diatur dalam pasal 32 PP no. 24 tahun 1997:

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan
- 2) Dalam hak atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan suatu sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntuk pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya



sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pasal 32 ayat (1) dan (2) terdapat suatu penjelasan yang menyatakan sebagai berikut:

**Ayat 1:**

Sertifikat merupakan alat bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

**Ayat 2:**

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan,

pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut di atas dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang dalam sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah. Jadi bagi masyarakat

yang belum mengerti atau yang belum memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak, perlulah mereka mendapatkan penyuluhan tentang pertunya sertifikat tanah tersebut, supaya masyarakat mengerti dan sadar agar tidak terjadi suatu masalah dikemudian hari seperti contoh di atas.

### **3.3 Jual Beli Dengan Dasar Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan**

Seperti pembahasan dalam point sebelumnya mengenai sengketa yang terjadi dikarenakan salah satu pihak dalam sengketa itu, memiliki tanah dengan bukti Letter C yang dimana pada saat pewaris pihak yang bersengketa meninggal para ahli waris merekalah yang memiliki tanah tersebut, sehingga antar ahli waris tersebut berebut merasa mereka yang berhak atas tanah tersebut. Tetapi masih saja tetap terjadi bahkan jual beli yang obyek tanah tersebut berstatus tanah girik yang terdaftar buku Letter C desa, bahkan sampai saat ini pun masih terjadi seperti demikian.

“... DIJUAL SEGERA sebidang tanah seluas 4200 m<sup>2</sup>, status girik (dijamin bebas sengketa), lokasi di jalan Delima (pinggir jalan besar), hubungi 081xxxxxxx.....”

Itulah bunyi sebuah iklan kolom di harian terbutan ibukota. Bagi anda yang mencari sebidang tanah mungkin akan tertarik dengan iklan tersebut. Tetapi ada suatu yang perlu anda perhatikan sebelum memutuskan untuk membeli, yaitu tanah tersebut berstatus girik.

Status girik berbeda dengan tanah yang sudah mendapatkan sertifikat tanah dari negara. Undang-undang Agraria mengatakan tanah dengan status girik diakui sebagai tanah hak milik adat.

Tanah girik mempunyai identitas sebagai tanah yang terdaftar dalam buku Letter C yang terdapat di setiap kelurahan dimana tanah itu berada. Identitas yang terdaftar di kelurahan tidak lebih dari keterangan mengenai sejarah atau riwayat tanah tersebut. Riwayat silsilah atau urutan-urutan orang yang memiliki kekuasaan atau wewenang tanah itu (dari pertama hingga terakhir), tertulis pada buku Letter C tersebut.

Bukti kepemilikan tanah status girik adalah surat girik. Surat girik adalah surat yang menyatakan bahwa pemilik surat hanya memiliki kewenangan tanah untuk mengelola dan sebagai bukti pembayaran pajak tanpa memiliki hak kepemilikan. Bahkan pemilik tanah dari tanah yang berstatus girik itu bisa lebih dua orang atau bahkan seluruh tanah keluarga besar bisa mengaku tanah itu miliknya sehingga hal seperti inilah yang bisa menjadikan tumpang tindih kepemilikan dan untuk proses pembelian yang memakan waktu lama bahkan secara hukum, pihak yang menghadapi permasalahan tanah status girik akan kalah jika menghadapi pihak yang mengakui kepemilikan dengan sertifikat asli. Memang menurut hukum Agraria, hukum adat yang diinterpretasikan sebagai pengakuan terhadap status tanah adat juga menunjukkan hak kepemilikan. Namun secara hukum yang menganut asas pembuktian material, kekuatan hukum adat selalu dikalahkan oleh sertifikat.

Banyak kasus yang belum terselesaikan mengenai permasalahan tanah khususnya mengenai kepemilikan tanah yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara: menurut rangkuman dari beberapa sumber, hampir 85 % kasus yang diajukan ke PTUN adalah permasalahan sertifikat tanah. Sehingga, apabila tetap terjadi suatu jual beli tanah yang berstatus girik pihak-pihak yang bersangkutan



haruslah berhati-hati dan melakukan hal-hal yang membuat jual beli itu berjalan dengan baik agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari. Pihak yang bersangkutan disini yang paling utama adalah pembeli dan notaries, mengapa notaris sebagai seorang notaris haruslah bisa menjaga karier dan dirinya supaya tidak mendapat masalah dalam menjalankan tugas sebagai seorang notaris. Untuk pembeli yang paling penting yang harus dilakukan adalah di dalam proses pembelian tanah tersebut

Proses pembelian tanah berstatus girik sama dengan pembelian tanah pada umumnya. Setelah mengadakan pengecekan ke kelurahan, pembeli dapat melakukan transaksi jual beli dengan pemiliknya dihadapan PPAT untuk dibuatkan Akte Jual beli (AJB).

Dari pihak penjual harus ada keterangan tertulis yang menyatakan bahwa seluruh pemilik tanah mengetahui terjadinya transaksi. Ini dilakukan karena kepemilikan tanah berstatus girik dimiliki oleh lebih dari 2 orang. Selain itu, tindakan ini juga untuk mengurangi resiko yang mungkin terjadi.

Selain akta jual beli (AJB) selesai dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) pembeli harus segera membuat sertifikat kepemilikan tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) diwilayah lokasi dimana tanah berada untuk menguatkan dan menegaskan hak kepemilikannya.

Untuk seorang PPAT apabila menemui kasus seperti ini yang harus diperhatikan dan dilakukan adalah harus ada pendaftaran sporadik yang memuat tentang:

- 1) Pernyataan pemilikan tanah
- 2) Pernyataan tidak sengketa, disita dan atau dijaminkan

### 3) Kerawang desa (Letter C)

Dan jika ingin menjadi SHM dapat mulai konveri tanpa ganti rugi atau mengajukan permohonan hak dengan membayar ganti rugi kepada negara, Akta yang dibuat notaris ini bebas pajak karena tanah belum bersertifikat. Contoh jual beli tanah yang berstatus girik ini akan saya lampirkan di dalam tesis ini. Sehingga pembuatan sertifikat yang berasal dari bukti surat girik kepemilikan pada dasarnya sama dengan Permohonan Pengakuan/Penguasaan Hak. “Ada beberapa persyaratan pada saat pendaftaran permohonan.” Ada 12 ayat yang perlu dibawa ketika melakukan pendaftaran ke BPN adalah sebagai berikut:

- 1) Mengisi formulir permohonan
- 2) Foto copy KTP, KK bukti kewarganegaraan dan surat bukti ganti nama
- 3) Suarat kuasa dan Foto copy KTP Penerima Kuasa Bila Dikuasakan
- 4) Foto copy surat ukur yang dimohon
- 5) Foto copy bukti pelunasan PBB tahun berjalan
- 6) Bukti pelunasan BPHTB dan PPh/SSp
- 7) Alas bukti berupa girik Letter C, VI (Verponding Indonesia) masa pajak 1960-1964
- 8) Surat-surat bukti peralihan berupa akta jual beli, Hibah, Tukar Menukar, Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara bila bidang tanah terbut karena lelang, pembagian karena warisan, Surat Keterangan Waris (yang dibenarkan oleh Lurah dan dikuatkan oleh Camat berdasarkan ketetapan Pengadilan) termasuk bukti-bukti peralihan kepemilikan tanah sebelumnya (sejak sebelum tahun 24-09-1960 s/d pemilik saat ini)

- 9) Surat Keterangan Riwayat Tanah: dibuat oleh Lurah untuk tanah girik Letter C. Dibuat oleh BPN Kanwil DKI Jakarta untuk tanah Verponding Indonesia
- 10) Surat pernyataan yang diketahui Lurah bahwa tanah yang dimohonkan pengakuan/penegasan haknya tidak dalam keadaan sengketa, tidak dijaminkan, belum pernah dialihkan kepada pihak lain dalam bentuk pernah diterbitkan sertifikat
- 11) Surat Pernyataan mengenai Penguasaan Bidang Tanah Sporadik yang dikuatkan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Lurah setempat apabila persyaratan seperti dimaksud pada angka 7 diatas belum/tidak dapat dipenuhi.
- 12) Membayar biaya Panitia "A" sebesar Rp. 15.000,-

Dari 12 persyaratan tersebut ada 3 persyaratan yang penting. Pertama, Surat Bebas Sengketa yang dikeluarkan dan diketahui Lurah setempat. Kedua, Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Lurah setempat. Dan ketiga, Surat Pernyataan menguasai fisik bidang Tanah Sporadik (Sporadik Bangko) yang dikuatkan minimal oleh 2 (dua) orang saksi yang mempunyai tanah di depan/belakang/samping kiri/samping kanan tanah.

Untuk tanah berstatus girik, prosesnya memakan waktu lebih lama karena memerlukan tahapan yang lebih panjang, minimal 90 hari kerja setelah berkas diterima dengan lengkap. Setelah permohonan hak diterima di Kantor Badan Pertanahan, prosesnya antara lain penelitian ke lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A atau B). Apabila telah memenuhi syarat, maka sesuai kewenangannya lalu diterbitkan Surat Keputusan.

Jadi apabila kita memang melakukan jual beli tanah status girik, alangkah baiknya kita mengecek status tanah tersebut di kelurahan dimana lokasi tanah itu

berada, Pengecekan dilakukan agar kita dapat mengetahui riwayat tanah tersebut siapa pemiliknya dari awal sampai akhir juga tidak lupa kita harus melakukan pengecekan tanah tersebut dalam sengketa atau tidak.

## BAB IV PENUTUP

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **Kesimpulan**

1. Buku Letter C sebagai alat bukti permulaan sesuai pasal 1866 BW dan 164 HIR untuk memperoleh suatu hak atas tanah dalam melakukan pendaftaran atas tanah dimana tanah-tanah tersebut sebagai tanah-tanah yang tunduk terhadap hukum adat, sedangkan berkaitan dengan letter C masyarakat masih banyak yang belum memahami bahwa buku Letter C sebenarnya hanya sebagai dasar penarikan pajak yang mana didalamnya memberikan keterangan yang sering tidak lengkap serta pencatatan yang tidak hati-hati sehingga akan menimbulkan banyak permasalahan dikemudian hari.
2. Dengan diaturnya secara jelas dan terperinci pendaftaran tanah pada PP No. 24 tahun 1997 maka memberi pengertian bukan hanya untuk kepastian hukum saja tetapi juga untuk perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah (vide pasal 3) dan adanya objek-objek pendaftaran tanah dalam PP No. 24 tahun 1997 memperjelas masyarakat sehingga mengetahui batas-batas hak-hak penguasaan atas tanah sehingga masyarakat mengetahui dan mengerti tentang hak yang dimiliki secara pribadi atau hak yang dimiliki orang lain sehingga diharapkan pula tidak terjadi permasalahan hak-hak penguasaan tanah di kemudian hari. Dalam hal proses jual beli tanah berstatus girik sama saja dengan pembelian tanah pada umumnya, untuk notaris yang menemui jual beli seperti ini harus memperhatikan adanya

pendaftaran sporadik dari tanah tersebut yang memuat tentang : pernyataan pemilikan tanah, pernyataan tidak sengketa, disita dan atau dijaminakan, kerawang desa (letter C), mengenai tanah yang berstatus *girik* untuk dijadikan SHM dapat melalui konversi tanpa ganti rugi dan atau mengajukan permohonan hak dengan membayar ganti rugi kepada negara, akta yang dibuat notaris ini bebas pajak karena tanah belum bersertifikat.

### Saran

1. Agar dapat menghindari dan atau meniadakan masalah yang mungkin timbul dikarenakan sengketa atas kepemilikan tanah berdasar buku letter C, dikemudian hari maka disarankan agar masyarakat dapat lebih sadar hukum dengan melengkapi surat-surat atas tanah yang dimiliki berdasarkan buku letter C tersebut. Dalam menunjang, kesadaran hukum tersebut perlu dilakukan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat desa yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah mengenai pentingnya kelengkapan surat-surat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah.
2. Perlu analisa dan pemahaman hukum lebih hati-hati dari seorang Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli yang didasari dengan bukti kepemilikan tanah letter C, karena berpotensi konflik lebih besar. Seorang Notaris/PPAT yang telah membuat akta jual beli tanah yang didasari bukti kepemilikan tanah letter C, diharapkan menyarankan kepada pembeli untuk menjadikan tanahnya memiliki SHM dengan memberikan gambaran keuntungan-keuntungan apabila tanah tersebut mempunyai SHM.

# DAFTAR BACAAN



## DAFTAR BACAAN

- A. Pitlo, Pembuktian dan Daluwarsa menurut KUH Perdata Belanda, PT Intermasa Bandung 1978
- Andi Hamzah, Kamus Hukum , Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986
- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2002
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, 1999
- Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1993
- CDR. A.P. Parlindungan, Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT, Alumni, Bandung, 1978
- G. Kartasaputra dkk, Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, PT Bina Aksara, Jakarta, 1985
- Hadi Setia Tunggal, Pendaftaran Tanah beserta Peraturan Pelaksanaannya, Harvindo, Jakarta, 1999
- H.F.A Voumaaar, Pengantar Studi Hukum Perdata ,Jilid II, CV Rajawali, Jakarta, 1984
- JCT Simongkir dkk, Pelajaran Hukum Indonesia , Gunung Agung, Jakarta, 1962
- MR.R. tresna, Komentor HIR, Prdanya Paramita, Jakarta, 1982
- Marthin P. Bidara dkk, Ketentuan perundang-undangan Yurisprodensi dan pendapat MARI tentang Hukum Acara Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984
- Riduan Syahrani , Hukum Acara Perdata di lingkungan Peradilan Umum< Pustaka Kartini, Jakarta, 1988
- R. Soeprpto, Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek, CV Mitra Sari, Jakarta, 1986
- Subekti , Pokok-pokok Hukum Perdata , PT Intermusa, Bandung 1982

Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, PT Intermusa, Bandung, 1984

Sudikno Mertokusumo, Perundang-undangan Agraria Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1988

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

### **KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

Undang-undang Pokok Agraria, UU nomor 5 tahun 1960

Penjelasan UUPA ( TLN 2043 )

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 ( LN 1996-42 ) tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

Penjelasan UU nomor 4 tahun 1996 ( TLN 3632 ) tentang penjelasan UU hak tanggungan

PP nomor 40 tahun 1996 ( LN 1996-14 ) Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Penjelasan PP nomor 40 tahun 1996 tentang PP HGU, HGB, Hak Pakai atas Tanah

PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

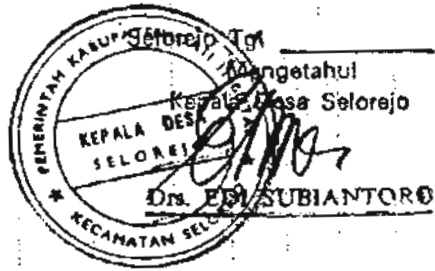
Penjelasan PP nomor 24 tahun 1997 ( TLN 3696 ) tentang penjelasan PP nomor 24 tahun 1997

PerMeneg Agraria / Kepala BPN/ 3/1997 tentang ketentuan pelaksana PP nomor 24 tahun 1997

PP nomor 37 tahun 1998 (LN 1998-52 ) tentang peraturan Jabatab Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )

# LAMPIRAN

No	Masa	Jenis	No	Masa dan jenis				Subjek
				Daerah	Provinsi	Kabupaten	Kecamatan	
70	DN		0275					dr. no 687
68	STW		0250					dr. no 687. ✓



Nomor : 38/Pdt.G/1994/PN. Blt .

-----"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" --  
----- Pengadilan Negeri Blitar, yang memeriksa dan -----  
mengadili perkara perkara perdata dalam peradilan tingkat --  
pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam --  
perkara antara : -----

1. MBOK MOER, bertempat tinggal didukuh Subontoro, Desa ---  
----- Kebonduren, Kecamatan Ponggok, Kabupaten ---  
----- Blitar ; -----

2. S O I N I, bertempat tinggal didukuh Subontoro, Desa ---  
----- Kebonduren, Kecamatan Ponggok, Kabupaten ---  
----- Blitar ; -----

selanjutnya disebut sebagai ..... PARA PENGGUGAT ; ---

----- m e l a w a n : -----

1. MBOK SUTINAH, bertempat tinggal didukuh Subontoro, Desa---  
----- Kebonduren, Kecamatan Ponggok, -----  
----- Kabupaten Blitar ; -----

2. ADI SUKAMTO, bertempat tinggal didesa dan Kecamatan ---  
----- Ponggok, Kabupaten Blitar ; -----

3. S A E R I ; -----

4. SALIM, -----

5. INAM KATIMIN, -----

6. MEOK KARNI, kesemuanya bertempat tinggal didukuh -----  
----- Subontoro, Desa Kebonduren, Kecamatan -----  
----- Ponggok, Kabupaten Blitar ; -----

selanjutnya disebut sebagai ..... PARA TERGUGAT ; ---  
----- Pengadilan Negeri tersebut ; -----

----- Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat -----  
yang bersangkutan ; -----

Setelah .....

berperkara Adlan Perdikastika Universitas Airanigga sidang ; -----

----- TENTANG DUDUKNYA PESEKAPA -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya -----  
tertanggal 24 Agustus 1994, yang telah didaftarkan -----  
di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar tertanggal -----  
24 Agustus 1994, dibawah register No. : 38/Pdt.G/1994/PN.Elt,  
telah mengemukakan hal hal sebagai berikut : -----

----- Bahwa dahulu didesa Kebonduren, Kecamatan Ponggok, ----  
Kabupaten Blitar telah terjadi perkawinan sah antara Pak Sarni  
dengan Mbok Sutinah (Tergugat I) yang dilangsungkan pada ----  
tahun 1936 ; -----

----- Bahwa dalam perkawinan antara Pak Sarni dengan Tergugat  
I tersebut tidak diperoleh keturunan anak seorangpun ; -----

----- Bahwa kemudian Pak Sarni lalu kawin lagi secara sah ---  
yang kedua kalinya dengan Mbok Moer (Penggugat I) yang -----  
dilangsungkan pada tahun 1948 ; -----

----- Bahwa dalam perkawinan antara Pak Sarni dengan -----  
Penggugat I tersebut telah diperoleh keturunan seorang anak -  
perempuan yang dilahirkan didesa Kebonduren tersebut pada ---  
tahun 1951 yang kemudian diberi nama SOINI (Penggugat II ) ;

----- Bahwa Pak Sarni telah meninggal dunia pada tahun 1979 -  
dengan meninggalkan 3 orang ahli waris sah masing masing ----  
Tergugat I, Penggugat I dan Penggugat II ; -----

----- Bahwa selain meninggalkan ketiga orang ahliwaris -----  
tersebut alm. Pak Sarni juga meninggalkan harta kekayaan ----  
(barang barang gono gini) yang diperoleh selama dalam -----  
perkawinannya dengan Tergugat I dan Penggugat I yaitu -----  
antara lain berupa : -----

a. Tanah sawah persil No. 55 S.III luas 300 ru dengan -----  
batas batas sebelah : -----

Utara : .....

- Utara : tanah Bonari, Sunari ; -----  
Timur : tanah Ba'i ; -----  
Selatan : tanah Miatin Nafandi ; -----  
Barat : jalan Desa ; -----
- b. Tanah pekarangan persil No. 57 a D. III luas 0,517 Ha. --  
dengan batas batas sebelah : -----  
Utara : tanah Kademir ; -----  
Timur : tanah Marto Wakidi ; -----  
Selatan : tanah Turan dan Sukari ; -----  
Barat : tanah Kayat ; -----  
Tanah tanah tersebut a dan b dibeli dari Sdr.Kasri pada  
tanggal 10 April tahun 1957 terletak didukuh Subontoro, -  
Desa Kebonduren, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar ; --
- c. Tanah sawah persil No. 61 b S. II- luas 1,190 Ha. dan ---  
persil No. 60 D. II luas 0,415 Ha dengan batas batas ---  
sebelah : -----  
Utara : jalan Desa ; -----  
Timur : Jalan Desa ; -----  
Selatan : tanah Sudarni ; -----  
Barat : tanah Kusno ; -----  
Tanah tanah tersebut dibeli dari Sdr. Djojokarso pada ---  
tanggal 17 Desember tahun 1950, dari Sdr.Katirin pada ---  
tanggal 26 Maret tahun 1952 dan dari Sdr. Waridi pada ---  
tanggal 16 April tahun 1952, terletak didukuh Subontoro, -  
Desa Kebonduren, Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar ; --
- d. Tanah sawah persil No. 55 S II luas 512 ru dengan batas -  
batas sebelah : -----  
Utara : Tanah Arun ; -----  
Timur : tanah Musman Ali ; -----  
Selatan : tanah Nuradji ; -----  
Barat : tanah Sardi ; -----

Tanah tersebut ...

- Tanah tersebut dibeli dari Sdr. Mustamad pada tahun 1959 terletak didukuh Subontoro, Desa Kebonduren, Kecamatan Pongok, Kabupaten Blitar. Tanah tersebut tercapta ---- dengan tanpa hak dan melawan hukum telah dijadi oleh --- Tergugat II kepada Tergugat III, IV, V dan V ; -----
- e. Tanah kering persil No. 48 D.II luas 0,135 Ha dengan --- batas batas sebelah : -----
- Utara : tanah Kemi ; -----
- Timur : tanah Gardung dan Mardoko ; -----
- Selatan : jalan Raya Pongok ; -----
- Barat : Kantor Pos dan Giro ; -----
- Tanah tersebut dibeli dari Sdr. Kartoredjo Marjan dan R.Ng. Katmidi Kusmiatun, pada tanggal 18 Desember tahun 1960, terletak didesa dan Kecamatan Pongok, Kabupaten Blitar ; -----
- f. Sebuah bangunan rumah dan werung terdiri dari dinding -- tembok lantai ubin atap genting, bentuk paris, balungan-kayu jati dan kayu tahun yang berdiri diatas tanah ----- persil No. 48 D. I luas 155 Ru, sekarang dijadikan Toko- dan dikuasai oleh Tergugat II ; -----
- g. Satu buah mesin diesel penggilingan padi pembelian ----- tahun 1978 dengan ijin usaha tanggal 21 Desember 1978 -- No. PCT.0142/741/1970, yang ditanam didalam sebuah ----- bangunan yang berdiri diatas tanah persil No.57 a, ----- sekarang mesin diesel tersebut dengan tanpa hak telah -- dikuasai oleh Tergugat I ; -----
- Bahwa barang barang harta kekayaan (barang sengketa ) peninggalan alm. Pak Sarni tersebut seluruhnya sekarang --- dengan tanpa hak dan secara melawan hukum telah dikuasai -- oleh Tergugat I ; -----

Bahwa kemudian .....



----- Bahwa kemudian terdapat orang-orang yang bernama ..... terang gono gini peninggalan alm. Pak Sarni tersebut ---- oleh Tergugat I dengan tanpa hak dan dengan melawan hukum telah dijual kepada para Tergugat II, III, IV, V dan VI ;

----- Bahwa oleh karenanya-jual-beli tanah tanah ----- tersengketa yang dilakukan antara ..... para Tergugat II, III, IV, V dan VI adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain dalam hal ini adalah Penggugat I dan II, maka jual beli tersebut harus dinyatakan batal-demi hukum ; -----

----- Bahwa sepengetahuan Penggugat, terdapat II dulu ---- pernah ikut Tergugat I akan tetapi Penggugat tidak pernah mengerti/mengetahui tentang status/kehidupan terdapat II- di dalam keluarga Tergugat I, selain itu alasan bahwa ----- Tergugat II adalah anak angkat dari Tergugat I tentunya -- Penggugat I mengetahui, karena Penggugat I adalah juga -- isteri dari alm.Pak Sarni. oleh karena itu apabila ----- Tergugat I mengaku sebagai anak angkat dari Tergugat I -- statusnya sangat diragukan ; -----

----- Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk mengetahui keadaan memintanya secara baik baik dan alih-alih ..... agar Tergugat terdapat mau menyerahkan ..... maka ----- tersengketa tersebut kepada Penggugat, maka alih-alih ----- akan diadakan pembagian waris terhadap orang-orang yang peninggalan alm. Pak Sarni tersebut bagi para ahliwaris- sah dari alm. Pak Sarni, menurut bagian yang menjadi ----- bakunya masing masing ; -----

----- Bahwa sejak meninggalnya alm./Pak Sarni semua tanah atau tanah tanah tersengketa tersebut dikuasai sendiri -- oleh Tergugat I, dimana Penggugat I pernah meminta bagian-  
tanah .....

berhasil dan sia sia saja ; -----

----- Bahwa oleh karena itu untuk menyelesaikan perkara-  
ini bagi penggugat tiada jalan lain selain dengan -----  
menggajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blitar . -----

----- Bahwa untuk menjamin hak/gugatan penggugat, -----  
Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri ----  
Blitar untuk melakukan/menaruh sita jaminan (conservatoir  
beslag) terhadap barang barang tersengketa dalam -----  
perkara ini, karena bagi Penggugat ada kekawatiran dimana  
Tergugat I dan atau para Tergugat yang lain berusaha ----  
untuk menyembunyikan atau mengalihkan/memindahtangankan -  
barang sengketa tersebut kepada orang lain ; -----

----- Bahwa berdasarkan alasan alasan seperti tersebut -  
diatas, kami memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri  
di Blitar untuk segera memanggil dan memeriksa kedua ---  
belah pihak dan selanjutnya memberikan putusan yang ----  
bunyinya sebagai berikut : -----

**PRIMAIR** -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat ; -----
2. Menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat I dan -----  
Penggugat I dan Penggugat II adalah para ahliwaris --  
d. ~~Mariyalla Pak Sarni~~ ; -----
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir  
beslag) yang sudah dilaksanakan oleh Jurusita -----  
Pengadilan Negeri Blitar ; -----
4. Menetapkan bahwa barang barang sengketa adalah barang-  
harta kekayaan gono gini yang diperoleh selama dalam -  
perkawinannya antara alm. Pak Sarni dengan Tergugat I-  
dan Penggugat I yang ditinggalkan oleh alm. Pak Sarni-  
dan belum pernah dibagi waris diantara para ahli ----  
warisnya ; -----

5. Menyatakan .....

yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, III, IV, V dan VI adalah tidak sah dan melawan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan batal demi hukum ; -----

6. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera --- mengosongkan tanah tanah tersengketa tersebut dan --- kemudian menyerahkan barang tersengketa tersebut ---- kepada para penggugat untuk selanjutnya dibagi menjadi 3 bagian diantara para ahliwarisnya, yaitu Penggugat I Tergugat I dan Penggugat II ; -----

7. Menghukum Tergugat I dan para tergugat yang lain untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara --- ~~bertanggung-jawab~~ ; -----

SUBSIDAIR -----

Atau setidak tidaknya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Blitar untuk memberikan Putusan yang dianggap ---- paling adil . -----

----- Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ----- ditetapkan dari pihak penggugat datang menghadap ----- kuasanya R.LOEKITO, SH. Pengacara dan Penasehat Hukum --- yang berkantor di jalan Wisma Permai I No. 129 Surabaya, - berdasarkan surat kuasa khusus masing masing tanggal ---- 9 Agustus 1994, untuk selanjutnya diganti oleh ----- PRIHARTANTO BOEDIPRASETIO, SH, Pengacara dan Penasehat --- Hukum yang berkantor di jalan Jolotunda Baru I/11 Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Oktober 1994, yang telah dilegalisasi tertanggal 14 Oktober 1994 ----- dibawah nomor 39/SK/1994, sedang dari pihak Tergugat I -- s/d VI datang menghadap kuasanya ABDUL ROCHIM, SH, ----- Pengacara yang berkantor di jalan di jalan KH Wahid Hasyim -

No. 27 Tulung Agung berdasarkan surat kuasa khusus -----  
 tertanggal 10 September 1994 ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha -----  
 mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara akan tetapi  
 tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dimulai dengan --  
 terlebih dahulu membacakan gugatan Penggugat yang atas --  
 pertanyaan mengenai gugatannya tersebut, kuasa Penggugat--  
 menyatakan tetap pada gugatannya ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat -----  
 tersebut, pihak tergugat telah mengajukan jawabannya dan -  
 Gugat Rekonpensinya tertanggal 29 September 1994, yang----  
 pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----  
 Para Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Para ---  
 Penggugat, kecuali hal hal yang secara tegas dan jelas --  
 para Tergugat membenarkan nya dan atau yang secara tegas -  
 dan jelas beresesuaian dengan dalil para Tergugat sendiri ,  
 untuk itu para Tergugat masing masing menyampaikan hal hal  
 sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI -----

- Tergugat I : -----
1. bahwa benar sesuai dengan yang dikatakan para -----  
 penggugat bahwa, Tergugat I adalah isteri sah/janda sah  
 almarhum Bp. Sarni. dan benar selama dalam perkawinannya  
 sejak ± 1936 sampai dengan meninggalnya Bp. Sarni tidak  
 dikaruniai anak kandung . Tetapi mempunyai anak angkat--  
 yang sejak awal Tergugat I dengan Bp. Sarni telah -----  
 menganggapnya sebagai anak sendiri, yaitu Tergugat II ;  
 Bp. Sarni meninggal dunia tahun 1979 ; -----
  2. bahwa, perlu diuji kebenaran dan keabsahan pengakuan -  
 para Penggugat bahwa mereka adalah isteri dan anak ----  
 sah Bp. Sarni sebagaimana tersebut dalam gugatan. -----

Karena .....

Karena selama ini Tergugat I sebagai isteri sah Bp.Sarni - sama sekali tidak pernah memberikan ijin kepada Bp.Sarni/- suaminya untuk kawin dengan Penggugat I atau setidaknya tidaknya didengar keterangannya Tergugat I mengenai adanya -- perkawinan sah antara Bp.Sarni dengan Penggugat I ----- tersebut dihadapan Pengadilan manapun ; ----- Disamping itu, seharusnya jika memang benar status Para -- Penggugat demikian, tentunya bukan saja tahu tetapi telah mengerti benar bahwa Tergugat I dengan suaminya/Bp.Sarni mempunyai anak angkat Tergugat II. Tetapi kenyataannya --- seperti dikemukakan dalam gugatan, mereka tidak mengetahuinya . Pada hal jelas bahwa Bp.Sarni dengan Tergugat I ---- mempunyai anak angkat Tergugat II ; -----

3. bahwa, jauh sebelum Bp.Sarni/suami Tergugat I meninggal -- dunia, Tergugat I mempunyai harta berupa beberapa bidang tanah dan rumah sendiri, demikian juga Bp.Sarni mempunyai beberapa bidang tanah ± 7 bidang dan rumah, tetapi semasa hidupnya sebagian telah dijual sendiri kepada orang lain -- dan terdapat 2 bidang tanah yang justeru dikuasai oleh --- Para Penggugat sampai saat ini ;-----

4. bahwa, selama ini sebenarnya Tergugat I mempunyai ----- toleransi yang sangat besar kepada para Penggugat dengan -- membiarkan suaminya/Bp.Sarni bergaul akrab dengan ----- Penggugat I, II seakan akan sebagai isteri dan anak sah -- Bp.Sarni/suami Tergugat I, sehingga Tergugat I juga ----- membiarkan 2 bidang tanah milik Bp.Sarni tersebut masih -- tetap berada dalam penguasaan Para Penggugat . ----- Ternyata sikap baik Tergugat I yang demikian ini ----- ditanggapi sebaliknya oleh para Penggugat dengan ----- melahirkan etiked buruknya mengaku sebagai isteri dan ---- anak sah Bp.Sarni dan selanjutnya dengan dalih itu -----

menuntut .....

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga  
menuntut membagi harta yang ada pada penguasaan -----

Tergugat I yang dianggapnya peninggalan Bp.Sarni, pada hal seandainya ada, harta tersebut bukanlah milik ----- Bp.Sarni, tetapi adalah milik Tergugat I sendiri. ----- Justeru harta Bp.Sarni yang ada saat ini berada dalam -- penguasaan Para Penggugat ; -----

TERGUGAT II . -----

1. bahwa, Tergugat II adalah anak angkat Tergugat I dengan Bp.Sarni dan telah menyatu dalam satu keluarga. ----- Oleh karena itu Tergugat II banyak mengetahui harta ---- benda dalam keluarga tersebut ; -----

2. bahwa, Tergugat I jauh sebelum Bp.Sarni meninggal dunia memiliki sendiri harta benda berupa beberapa bidang --- tanah dan rumah, demikian juga Bp.Sarni memiliki ----- sendiri beberapa bidang tanah ± 7 bidang dan rumah .---- Semasa hidup Bp.Sarni, 5 bidang tanah miliknya telah --- dijual sendiri oleh Bp.Sarni diantaranya dibeli oleh --- Tergugat II sendiri dan sebagian lainnya dibeli oleh --- orang lain . -----

Ketika beliau meninggal dunia tinggal 2 bidang yang --- sampai saat ini dalam penguasaan Para Penggugat ; -----

3. bahwa, ketika Bp.Sarni masih hidup pernah memiliki ----- usaha penggilingan padi lengkap dengan mesinnya ----- ditempatkan diatas tanah milik Tergugat I waktu itu .--- Sedang yang ada saat ini yang disebut sebut para ----- Penggugat dalam gugatan sebagai milik Bp.Sarni adalah -- sama sekali tidak benar . Dan Tergugat I pun tidak ----- pernah menguasai dan atau memiliki usaha penggilingan - padi beserta mesinnya sampai saat ini . -----

Tergugat II saat ini memang memiliki dan menguasai ----- usaha penggilingan padi yang sejak semula adalah milik-

Tergugat II .....

ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga  
Tergugat II sendiri, karena milik Bp. Sarni . -----

Jadi sebenarnya, ketika Bp. Sarni meninggal dunia -----  
harta yang ditinggalkan tidak ada lain kecuali -----  
2 bidang tanah yang justeru sampai saat ini masih ----  
berada dalam penguasaan Para Penggugat sendiri tersebut.

4. bahwa, Tergugat II sebagai anak angkat selama ini ----  
menaruh hormat terhadap apa yang dilakukan oleh -----  
Bp. Sarni kepada para Penggugat, termasuk keakraban ---  
dengan para Penggugat seakan akan sebagai isteri dan -  
anak sah Bp. Sarni, sehingga Tergugat II juga tidak ---  
mempermasalahkan adanya 2 bidang tanah milik Bp. Sarni-  
yang sampai saat ini berada dalam penguasaan para ---  
Penggugat . -----

Namun ternyata selama ini para Penggugat menyimpan ---  
etikad buruk dengan jelas mewujudkannya dengan mengaku  
sebagai isteri dan anak sah almarhum Bp. Sarni dan ----  
sengaja tidak pernah menyebut harta milik Bp. Sarni ---  
yang berada dalam penguasaannya serta berusaha -----  
monafikan keberadaan Tergugat II sebagai anak angkat -  
Bp. Sarni dengan Tergugat I (satu). Kesemuanya ini ----  
dilakukan dengan maksud hendak merebut harta yang ada  
dalam penguasaan para Tergugat dengan anggapan -----  
sebagai harta gono gini dan para penggugat juga ----  
mempunyai hak atas harta tersebut . Pada hal semua ---  
harta yang ada dalam penguasaan para Tergugat adalah  
milik sah para Tergugat sendiri dan tidak ada -----  
apapun bagi para Penggugat ; -----

5. bahwa, pengakuan para Penggugat sebagai isteri dan ---  
anak sah Bp. Sarni patut diuji kebenarannya secara ---  
hukum, karena sepengetahuan Tergugat II yang telah --  
menyatu dalam keluarga tidak pernah mengetahui -----

Tergugat I .....

- tergugat I sebagai isteri Bp. Sarni didengar keterangannya dihadapan Pengadilan manapun sehubungan dengan --- perkawinan sah antara Penggugat I dengan Bp. Sarni, --- disamping pernyataan Tergugat I sendiri bahwa dirinya tidak pernah memberi ijin kepada Bp. Sarni/suaminya -- untuk kawin dengan Penggugat I . -----
6. bahwa Tergugat II sebagai anak angkat merasa bersyukur telah memperoleh bimbingan dan arahan dari Tergugat I dan Bp. Sarni sebagai orangtua angkatnya, sehingga ---- memperoleh kemampuan untuk hidup mandiri. Dan dari sini menumbuhkan kemampuan Tergugat II untuk bekerja yang - sebagian hasilnya dibelikan beberapa bidang tanah dan rumah diantaranya membeli dari Bp. Sarni sendiri dan - sebagian dibeli dari Tergugat I, juga dibeli dari ---- orang lain . -----
- Serta adanya ikhtiar Tergugat II untuk bekal hidup --- dengan berusaha mendirikan perusahaan penggilingan --- padi lengkap dengan mesinnya. Sehingga dengan demikian Tergugat II mampu mengabdikan dirinya kepada Tergugat I sebagai orang tuanya . -----
- Jika melihat obyek gugatan, mungkin yang dimaksud ---- Para Penggugat adalah beberapa bidang tanah , rumah -- dan usaha penggilingan padi yang sekarang dimiliki --- Tergugat II, pada hal semua yang dimiliki Tergugat II, tersebut adalah merupakan hasil jerih payah Tergugat II yang kebetulan juga sebagai anak angkat Tergugat I --- dengan Bp. Sarni . -----
7. bahwa memang benar Tergugat II pernah menjual tanah -- kepada Tergugat III, IV, V, VI dan tanah yang dijual -- Tergugat II tersebut adalah tanah milik Tergugat II -- sendiri dan seketika itu sampai saat ini berada dalam --  
pemilikan . . . . .



pemilikan dan penguasaan Tergugat III, IV, V, VI -----  
tersebut sebagai pembeli. Karenanya jual beli ini -----  
adalah telah sah dan benar . -----

Tergugat III, IV, V, VI . -----

1. bahwa, benar Tergugat III, IV, V, VI pernah membeli ---  
tanah dari Tergugat II yang dilakukan dengan terang ---  
dan tunai. Oleh karena itu jual beli ini adalah telah -  
sah dan benar . -----

2. bahwa, benar Tergugat I adalah isteri Bp.Sarni dan -----  
Tergugat II adalah anak angkatnya yang sampai -----  
meninggalnya Bp.Sarni berkumpul dalam satu keluarga. ---  
Sedang Para Penggugat tidak pernah kumpul dalam satu --  
keluarga dengan Bp.Sarni. Hanya saja semasa hidup -----  
Bp.Sarni kelihatan ada hubungan akrab dengan para -----  
Penggugat . Tentang status sebenarnya sebagai isteri -  
dan anak yang sah atau bukan Tergugat III, IV, V, VI -  
tidak mengetahui. Yang mengetahui persis status para --  
Penggugat tentunya adalah isterinya Bp.Sarni sendiri, --  
yaitu Tergugat I . -----

Sedang mengenai harta dalam keluarga Bp.Sarni dengan --  
Tergugat I juga tidak diketahui banyak oleh Tergugat --  
III, IV, V, VI, yang jelas diketahui adalah bahwa yang-  
dibeli Tergugat III, IV, V, VI adalah milik -----  
Tergugat II sendiri . -----

DALAM REKONPENSI . -----

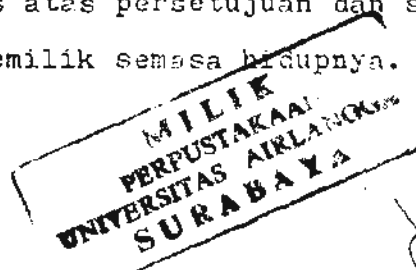
Para Tergugat untuk keseluruhan selanjutnya disebut -----  
sebagai Para Penggugat Rekonpensi dan untuk masing masing  
selanjutnya disebut sebagai Penggugat I, II, III, IV, V, VI  
Rekonpensi . -----

Para Penggugat untuk keseluruhan selanjutnya disebut sebagai  
Para Tergugat Rekonpensi dan untuk masing masing disebut -

sebagai .

Penggugat I, II Rekompensi : -----

1. bahwa, segala sesuatu yang telah disampaikan dalam -----  
kompensi tersebut diatas, mohon dianggap tercantum dan --  
terulang dalam rekompensi ini . -----
  2. bahwa, 2 bidang tanah milik peninggalan almarhun -----  
Bp. Sarni yang berada dalam penguasaan Para Tergugat ----  
Rekompensi adalah : -----
    1. tanah sawah seluas  $\pm$  200 ru dengan batas batas : ---  
sebelah utara : tanggul sungai , -----  
sebelah timur : tanah milik Arum , -----  
sebelah selatan : Jln. Desa , -----  
sebelah barat : Jln. Desa , -----
    2. tanah sawah seluas  $\pm$  150 ru dengan batas batas : ----  
sebelah utara : tanah milik Samsuri , -----  
sebelah timur : tanah milik Samsuri , -----  
sebelah selatan : sungai , -----  
sebelah barat : tanah milik Majid , -----
- keduanya berada didukuh Subontoro, Desa Kebonduren, ----  
Kecamatan Ponggok, Kabupaten Blitar. Adapun klas dan ----  
nomor persilnya Penggugat I, II Rekompensi sendiri -----  
tidak mengetahuinya , -----
3. bahwa, sebagai janda yang ditinggalkan dan anak -----  
angkatnya, maka Penggugat I, II Rekompensi adalah -----  
pihak yang berhak atas dua bidang tanah tersebut diatas,-  
karena 2 bidang tanah tersebut adalah tanah milik -----  
Bp.Sarni yang bukan merupakan barang pusaka dan -----  
Penggugat I, II Rekompensi sebagai ahliwaris sah dari --  
Alm. Bp.Sarni yang berhak mewarisinya . -----
  4. bahwa, Para Tergugat Rekompensi menguasai 2 bidang -----  
tanah tersebut jelas atas persetujuan dan seijin -----  
Bp. Sarni sebagai pemilik semasa hidupnya. Namun dengan -  
telah -----



telah meninggalnya Bp.Sarni praktis hak atas tanah ----  
tersebut beralih kepada ahliwarisnya yang tidak lain --  
adalah Penggugat I, II Rekonpensi . -----

5. bahwa, ternyata Para Tergugat Rekonpensi telah -----  
menunjukkan etikad tidak baik, baik terhadap harta ----  
Alm. Bp.Sarni tersebut maupun terhadap Penggugat I ----  
Rekonpensi sebagai janda Alm.Bp.Sarni dan juga terhadap  
Penggugat II Rekonpensi sebagai anak angkatnya. Dan ---  
sikap tersebut adalah jelas jelas merupakan perbuatan -  
melawan hukum. Oleh karena itu cukup beralasan jika ---  
Penggugat I, II Rekonpensi menuntut agar agar Para ----  
Tergugat Rekonpensi menyerahkan 2 bidang tanah yang ---  
dikuasainya tersebut kepada Penggugat I, II Rekonpensi-  
sebagai ahliwaris sah Bp.Sarni . -----

6. bahwa, jual beli tanah yang pernah dilakukan -----  
Penggugat II Rekonpensi dengan Penggugat III, IV, V, VI  
Rekonpensi, karena telah jelas bahwa tanah yang -----  
dimaksud adalah tanah milik Penggugat II Rekonpensi ---  
sendiri dan tidak ada hak apapun bagi para Tergugat ---  
Rekonpensi atas tanah tersebut, maka jual beli yang ---  
dimaksud jelas telah sah dan benar . -----  
Penggugat II, III, IV, V, VI Rekonpensi . -----

1. bahwa, segala sesuatu yang telah disampaikan dalam ---  
konpensi diatas, mohon dianggap tercantum dan terulang-  
dalam rekonpensi ini . -----

2. bahwa, telah jelaslah bahwa pembelian tanah oleh -----  
Penggugat III, IV, V, VI Rekonpensi dari Penggugat II -  
Rekonpensi adalah sah dan dibenarkan dan jelas pula ---  
bahwa Penggugat III, IV, V, VI adalah sebagai pembeli -  
yang beretikad baik . -----

Atas dasar segala hal yang telah disampaikan diatas ,maka-  
dengan .....

dengan ini Para Tergugat/Para Penggugat rekompensi monon -  
 dihadapan Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk -----  
 memutuskan dengan keputusan yang berbunyi : -----  
 DALAM KOMPENSI : -----  
 " Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya " . ----  
 DALAM REKOMPENSI : -----  
 " Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekompensi -----  
 seluruhnya " . -----  
 " Menyatakan bahwa 2 bidang tanah yang tersebut dalam ----  
 Rekompensi diatas adalah tanah milik peninggalan -----  
 Alm.Bp. Sarni . -----  
 " Menyatakan bahwa Penggugat I, II Rekompensi adalah ----  
 ahliwaris sah Alm. Bp.Sarni dan satu satunya pihak yang --  
 berhak atas tanah milik peninggalan Alm.Bp.Sarni tersebut.  
 " Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekompensi telah -----  
 melakukan perbuatan melawan hukum . -----  
 " Menghukum Para Tergugat Rekompensi untuk menyerahkan ---  
 2 bidang tanah milik peninggalan Alm.P.Sarni dan siapa ---  
 saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan -  
 2 bidang tanah tersebut dengan cara baik baik kepada -----  
 Penggugat I, II Rekompensi selambat lambatnya delapan hari  
 setelah keputusan perkara ini dibacakan dengan ancaman --  
 denda sebesar Rp.50.000,-- setiap hari kelambatan . -----  
 " Menyatakan bahwa jual beli tanah yang telah pernah ----  
 dilakukan antara Penggugat II Rekompensi dengan Penggugat  
 III, IV, V, VI Rekompensi adalah sah menurut hukum . -----  
 " Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan -----  
 lebih dahulu walaupun ada banding ataupun kasasi . -----  
 DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI : -----  
 " Menghukum Para Penggugat/Para Tergugat Rekompensi -----  
 untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau .....

Atau setidak tidaknya Para Tergugat/Para Penggugat -----  
 Rekonpensi memohon keputusan yang seadil adilnya . -----  
 ----- Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut -  
 kuasa Penggugat telah mengajukan repliknya dan jawaban ----  
 atas gugatan Rekonpensi tertanggal 19 Oktober 1994, -----  
 sebagaimana terlampir didalam berita acara sidang ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa atas Replik dan jawaban Penggugat --  
 Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, kuasa Tergugat ----  
 Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah pula mengajukan -----  
 Dupliknya tertanggal 1 Nopember 1994 sebagaimana terlampir -  
 didalam berita acara sidang ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa dari jawaban pihak Tergugat atas ---  
 gugatan Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa pada ---  
 dasarnya gugatan Penggugat disangkal kebenarannya oleh ----  
 Tergugat, maka menurut hukum kepada Penggugat terlebih ----  
 dahulu diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil -----  
 gugatannya yang dibantah tersebut ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya --  
 kuasa Penggugat dimuka sidang mengajukan bukti bukti ----  
 berupa surat : -----  
 1. Foto copy surat kematian No. 12/16/79 tanggal 26-6-1979-  
 atas nama Sarni ( bukti P 1 ) ; -----  
 2. Foto copy surat pernyataan, tanggal 17 Agustus 1994 ----  
 (bukti P 2 ) ; -----  
 3. Foto copy petikan dari buku pendaftaran nikah nomor ----  
 538/26/79 tanggal 8- 7- 1974 atas nama Katirin dan ----  
 Soini (bukti P 3 ) ; -----  
 4. Foto copy surat keterangan tanggal 8 Pebruari 1989 ----  
 dari Kepala Desa Kebonduren ( bukti P 4 ) ; -----  
 5. Foto copy buku catatan<sup>letterc</sup> (bukti P 5 ) ; -----  
 6. Foto copy turunan putusan Pengadilan Negeri Elitar ----  
 No. ....

(bukti P 6 ) ; -----

7. Foto copy salinan Penetapan dari Pengadilan Agama ----

Elitar, nomor 1528/1988 tanggal 23 Nopember 1988 -----

(tukti P 7 ) ; -----

Dan saksi saksi yang masing masing telah memberikan ----

keterangan dibawah sumpah dalam sidang, pada pokoknya ---

menerangkan sebagai berikut : -----

Saksi SARDI . -----

----- Bahwa saksi kenal dengan Pak Sarni dari dukuh -----

Subontoro, Desa Kebonduren, Kecamatan Ponggok, Kabupaten-

Blitar dalam hubungan pekerjaan sama sama sebagai petani;

----- Bahwa saksi mendengar dari orang orang dikampung --

bahwa Pak Sarni mempunyai dua orang isteri masing masing-

bernama Sutinah dan Mbok Moer ; -----

----- Bahwa dalam perkawinannya dengan Mbok Sutinah -----

Pak Sarni tidak mempunyai anak kandung, sedang dalam ----

perkawinannya dengan Mbok Moer mempunyai seorang anak ---

kandung yaitu Soini, hal inipun saksi ketahui karena ----

mendengar dari orang orang dikampung ; -----

----- Bahwa semasa hidupnya Pak Sarni mempunyai harta ---

berupa tanah sawah, tanah tegal, tanah pekarangan, tiga -

buah rumah kayu jati didukuh Subontoro dan dua buah -----

rumah dari kayu jati didesa Ponggok dan mesin -----

penggilingan padi ; -----

----- Bahwa rumah yang terletak didukuh Subontoro -----

ditempati oleh Sutinah dan rumah yang terletak didesa --

Ponggok ditempati oleh Adi Sukanto, sedang tanah sawah --

dan tanah tegal digarap oleh orang lain ; -----

----- Bahwa sepengetahuan saksi asal usul tanah tersebut-

dibeli oleh Pak Sarni antara tahun 1955 ; -----

Saksi DAUD .....

Saksi DAUD . -----

----- Bahwa saksi kenal dengan Pak Sarni karena sama sama tinggal didesa Kebonduren Kecamatan Ponggok ; -----

----- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Sarni mempunyai dua orang isteri yaitu pertama yaitu pertama Mbok Sutinah dan kedua Mbok Moer ; -----

----- Bahwa dalam perkawinannya dengan Mbok Sutinah Pak Sarni tidak mempunyai anak kandung, namun dalam perkawinannya dengan Mbok Moer mempunyai seorang anak kandung yaitu Soini ; -----

----- Bahwa saksi tidak tahu saat dilangsungkannya perkawinan antara Pak Sarni dengan Mbok Moer, namun pada saat dilangsungkannya sepasaran bayi (Soini) saksi diundang selamatan Pak Sarni dirumahnya Mbok Moer ; -----

----- Bahwa semasa hidupnya Pak Sarni mempunyai harta berupa tiga tanah sawah, tiga bidang tanah tegal dan rumah berwuwung tiga yang kesemuanya terletak didesa Subontoro serta satu bidang tanah kering dan rumah berwuwung dua terletak didesa Ponggok ; -----

----- Bahwa rumah yang di Subontoro sudah dibongkar sekarang didirikan rumah baru dan dipergunakan untuk penggilingan padi sedang rumah yang di Ponggok ditempati oleh Adi Sukanto ; -----

----- Bahwa harta peninggalan Pak Sarni tersebut sepengetahuan saksi belum pernah dibagiwaris ; -----

----- Bahwa mengenai asal usul tanah tersebut saksi tidak mengetahuinya ; -----

----- Bahwa saksi tidak mengetahuinya sejak kapan secara pasti Adi Sukanto tinggal dirumahnya Pak Sarni ; -

Saksi SUDARNO . -----

----- Bahwa saksi adalah Kepala Sub bagian produksi -----

Penda .....

~~yang berkaitan~~ dengan masalah produksi termasuk didalam -  
ijin permohonan ; -----

----- Bahwa mengenai ijin penggilingan padi yang -----  
terletak didesa Subontoro saat sekarang ini adalah atas -  
nama Adi Sukamto yang dikeluarkan pada tanggal -----  
20 September 1982 atas dasar permohonan yang diajukan ---  
oleh Adi Sukamto pada tanggal 20 Desember 1980 ; -----

----- Bahwa sebelumnya ijin penggilingan padi tersebut --  
No. PCT.0142/741/1970 atas nama Pak Sarni ; -----

Saksi MURDIANTO . -----

----- Bahwa saksi sebagai Kepala Desa Kebonduren sejak --  
21 - Nopemoer 1990 ; -----

----- Bahwa saksi kenal dengan almarhum Sarni ; -----

----- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Sarni mempunyai -----  
seorang isteri yaitu Mbok Sutinah, sedang mengenai -----  
Mbok Moer saksi tidak mengetahui ; -----

----- Bahwa dari catatan buku C desa Kebonduren tanah ---  
sengketa sebagaimana tersebut pada point a, b, c dan ---  
d gugatan Penggugat, tanah tanah tersebut tidak tercantum-  
pada buku letter C desa Kebonduren klasiran tahun 1976 ;

----- Bahwa buku letter C desa Kebonduren untuk -----  
klasiran sebelum tahun 1976 sudah ditarik kekantor IPEDA-  
Tulung Agung ; -----

----- Bahwa mengenai penggilingan padi didukuh Subontoro-  
menurut pengetahuan saksi adalah milik dari Adi Sukamto,-  
anak angkat dari Pak Sarni ; -----

----- Bahwa saksi tidak mengetahui pembukuan perkawinan -  
tahun 1948 ; -----

----- Bahwa saksi kenal dengan Katirin suami dari Soini-  
karena ia adalah kamituwo Desa Kebonduren ; -----

Bahwa .....



----- Bahwa sebagai Kepala Desa saksi tidak pernah -----  
melihat surat bukti P.5 yang diperlihatkan kepadanya ---  
dalam sidang ; -----

Saksi ALI AS ADI -----

----- Bahwa saksi adalah Sekretaris Desa Ponggok ; -----

----- Bahwa saksi kenal dengan Pak Sarni karena Pak Sarni  
mempunyai tanah didesa Ponggok ; -----

----- Bahwa dari catatan buku C desa Ponggok tanah -----  
sengketa persil No. 48 D I luas 0,155 Ha. atas nama ----  
Sarni Adisuren pada tahun 1976 telah dijual kepada -----  
Adi Sukanto, kohar No. 2242 dan saksi sendiri yang -----  
menyaksikan terjadinya jual beli tersebut ; -----

Saksi DRS. TRAZZA WAHONO . -----

----- Bahwa saksi adalah Kepala Seksi pendaftaran tanah-  
Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar ; -----

----- Bahwa tanah sengketa sebagaimana tersebut pada --  
point E gugatan Penggugat, sejak tahun 1965 sertifikat -  
nya atas nama Kasim bin Kasan Radji dikeluarkan tahun --  
1965 dasarnya SK Kepala Agraria Jatim tanggal 30-12-1964  
nomor I/AGR/XI/III - K.36/HM/III, luas 4925 meter persegi,  
gambar situasi ukur tanggal 24-8-1965 No. 20 ; -----

----- Bahwa sertifikat hak milik No. 42 Desa Kebonduren-  
atas nama Adi Sukanto, luas 7147 meter persegi, asal ---  
pembelian dari Mustamad Tukidjan, tanggal 20- 9- 1984, -  
terbit tanggal 20- 9- 1984, atas nama Adi Sukanto, dasar  
jual beli PPAT Camat Ponggok tanggal 9- 9- 1983 nomor --  
29/IX/1983 ; -----

----- Bahwa Sertifikat hak milik no. 41 Desa Kebonduren-  
atas nama Adi Sukanto pembelian dari Sutinah akta jual -  
beli tanggal 9- 9- 1983 No. 33/IX/1983 dihadapan PPAT --  
Bambang Darkoco asal dari petok 1733 persil 61 b -----  
jenis S III luas 1481 meter persegi ; -----

Bahwa .....

----- Bahwa sertifikat hak milik No. 44 Desa Kebonduren adalah atas nama Adi Sukanto, pembelian dari Sutinah -- akte jual beli tanggal 9- 9- 1983 No.32/IX/1983 dibuat dihadapan PPAT, asal dari petok No. 1733 persil No. --- 60 D. II luas 4837 meter persegi ; -----

----- Bahwa sertifikat hak milik No. 45 Desa Kebonduren adalah atas nama Adi Sukanto pembelian dari Sutinah, -- akte jual beli tanggal 9- 9- 1983 No. 31/IX/1983 dibuat dihadapan PPAT asal dari petok 1733 luas 3321 meter --- persegi persil No. 55 jenis S III ; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa Tergugat ----- untuk menguatkan dalil sangkalannya dan gugatan ----- Rekompensinya, didalam sidang telah mengajukan alat alat bukti surat masing masing berupa : -----

1. Foto copy penetapan perkara perdata No. 82/Pdt/P/1988 /PN.Blt., tanggal 14 Mei 1988, yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Blitar . (bukti TII - 1) ; -----
2. Foto copy permohonan surat izin penggilingan padi -- dan penyosohan beras, tanggal 25 Oktober 1981. ----- (bukti TII - 2 ) ; -----
3. Foto copy surat Keputusan Bupati Kepala Daerah ----- Tingkat II Blitar nomor 43 tahun 1992 tentang izin - usaha Perusahaan Penggilingan Padi, tanggal ----- 28 Nopember 1992. (bukti TII - 3) ; -----
4. Foto copy Kutipan Keputusan Bupati Kepala Daerah --- Tingkat II Blitar Nomor 122 Tahun 1981 tentang ----- pemberian izin tempat usaha, tanggal 28 Desember --- 1981. (bukti TII - 4 ) ; -----
5. Foto copy sertifikat (Tanda Bukti Hak), buku tanah - Desa Ponggok Hak Milik No. 13, Gambar situasi Nomor- 608 tahun 1978. (bukti TII - 5 ) ; -----

6. Foto copy .....

6. Foto copy akta jual beli No. 08/X/1977 tanggal -----  
20- 10- 1977. (bukti TII - 6 ) ; -----
7. Foto copy Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Buku tanah ---  
Desa Kebonduren Hak Milik No. 42 Gambar situasi -----  
No.1515 tahun 1934 . (bukti TII - 7) ; -----
8. Foto copy Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Buku tanah ---  
Desa Kebonduren Hak Milik No. 44 gambar situasi -----  
No. 1353 tahun 1984. (bukti TII - 8 ) ; -----
9. Foto copy Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Buku tanah ---  
Desa Kebonduren . Hak Milik No. 41 gambar situasi ---  
No. 1352 tahun 1984. (bukti TII - 9 ) ; -----
10. Foto copy Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Buku tanah ---  
Desa Kebonduren Hak Milik No. 45 gambar situasi -----  
No. 1514 tahun 1984. (bukti TII - 10) ; -----
11. Foto copy Akta Jual Beli No. 29/IX/1983, tanggal ----  
9 September 1983 (bukti TII - 11) ; -----
12. Foto copy Akta Jual beli No. 33/IX/1983, tanggal ----  
9 September 1983 (bukti TII - 12) ; -----
13. Foto copy Akta Jual beli No. 32/IX/1983, tanggal ----  
9 September 1983 (bukti TII - 13) ; -----
14. Foto copy Akta jual beli No. 31/IX/1983, tanggal ----  
9 September 1983. (bukti TII - 14) ; -----
15. Foto copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah --  
No. 1884 Desa Kebonduren, Kecamatan Ponggok, -----  
Kabupaten Elitar, nama wajib bayar Hadi Sukanto.-----  
(bukti TII - 15) ; -----
16. Foto copy Surat Pernyataan, tanggal 2 Februari 1988 -  
(bukti TII - 16) ; -----
17. Foto copy Kuitansi pembelian satu unit mesin disel --  
Yanmar dan satu unit mesin polesh padi tanggal ----  
10 - 8 - 1984 . (bukti TII - 17) ; -----
18. Foto copy .....

18. Foto copy Nota pembelian barang tanggal 4 Juni 1992 -  
(bukti TII - 18 ) ; -----

Dan saksi saksi yang masing masing telah memberikan -----  
keterangan dibawah sumpah dalam sidang, pada pokoknya ---  
menerangkan sebagai berikut : -----

Saksi MANIN. -----

----- Bahwa saksi kenal dengan kedua belah pihak, dan ---  
tidak ada hubungan pekerjaan ; -----

----- Bahwa saksi mengetahui Sutinah adalah isteri dari -  
Pak Sarni, dan Pak Sarni tersebut sekarang sudah -----  
meninggal dunia ; -----

----- Bahwa mengenai status antara Pak Sarni dan -----  
Mbok Moer saksi tidak mengetahui ; -----

----- Bahwa Adi Sukanto yang dulu tinggal didukuh -----  
Subontoro dan sekarang tinggal didesa Ponggok adalah ---  
anak angkat dari Pak Sarni ; -----

----- Bahwa Adi Sukanto dipupu oleh Pak Sarni sejak ia --  
masih bayi ; -----

----- Bahwa ayah kandung Adi Sukanto namanya Pak Darun, -  
sedangkan ibu kandungnya saksi sudah tidak ingat namanya, -  
dan dahulu mereka tinggal didukuh Subontoro ; -----

----- Bahwa saksi mengetahui yang mengkhitankan dan ----  
menikahkan Adi Sukanto adalah Pak Sarni ; -----

----- Bahwa yang menempati rumah Pak Sarni didukuh -----  
Subontoro sekarang adalah Sutinah ; -----

----- Bahwa Pak Sarni dahulu pernah punya mesin selep ---  
yang berada dirumah yang kini ditempati Sutinah ; -----

----- Bahwa orang tua saksi yang bernama Arun pada tahun  
1971 pernah membeli sawah dari Pak Sarni seluas 300 ru --  
dan sawah tersebut sekarang yang mengerjakan saksi -----  
sendiri ; -----

Bahwa -----

----- Bahwa tanah sawah yang dibeli oleh orangtua saksi  
tersebut batas batasnya adalah sebelah : -----  
Utara : Jalan Desa ; -----  
Timur : Sawah Pak Suradi ; -----  
Selatan : Sawah Pak Arun ; -----  
Barat : Tanah Samijo ; -----

Saksi KEMI -----

----- Bahwa saksi kenal dengan almarhum Sarni ; -----  
----- Bahwa Pak Sarni tersebut telah meninggal dunia ---  
pada tahun 1979 ; -----  
----- Bahwa saksi mengetahui Sutinah adalah isteri ----  
dari Pak Sarni ; -----  
----- Bahwa dalam perkawinannya antara Pak Sarni dan ---  
Sutinah tidak mempunyai anak kandung ; -----  
----- Bahwa saksi mengetahui Adi Sukanto adalah anak ---  
angkat dari Pak Sarni dan Sutinah suami isteri ; -----  
----- Bahwa ayah kandung Adi Sukanto adalah Pak Darun -  
sedang ibu kandungnya adalah Bu Martin ; -----  
----- Bahwa orang tua saksi yang bernama Suradi pernah-  
membeli tanah sawah dari Pak Sarni seluas 300 ru terle -  
tak didukuh Subontoro dengan batas batas sebelah : -----  
Utara : Jalan Desa ; -----  
Timur : Sawah Pak Suradi ; -----  
Selatan : Sawah Manin ; -----  
Barat : Sawah Samijo ; -----  
----- Bahwa tanah sawah tersebut sekarang yang -----  
mengerjakan saksi sendiri ; -----  
----- Bahwa mengenai petok dari tanah sawah yang telah  
dibeli oleh ayah saksi, saksi tidak begitu faham, yang -  
jelas sawah tersebut dibeli pada tahun 1971 ; -----

Saksi SAMSURI .....

Saksi SAMSURI -----

----- Bahwa saksi kenal dengan kedua belah pihak dan ----  
tidak ada hubungan Saudara maupun pekerjaan ; -----

----- Bahwa saksi pada tahun 1977 pernah membeli tanah ---  
sawah dari Pak Sarni seluas 120 Ru terletak didukuh -----  
Subontoro dengan batas batas sebelah : -----

Utara : tanah Puryono ; -----

Timur : tanah Samidi ; -----

Selatan : tanah Muserin ; -----

Barat : rumah Darjan dahulu rumah Mahsun Ismail ; ----

----- Bahwa harga tanah sawah tersebut waktu itu per Ru ny  
Rp.5000,-- (Lima ribu rupiah) dimana pembelian tersebut --  
disaksikan oleh Kepala Desa Setempat dan tidak disaksikan  
oleh Camat ; -----

----- Bahwa saksi mengetahui Sutinah adalah isteri -----  
dari Pak Sarni ; -----

----- Bahwa saksi tidak mengetahui status antara Pak Sarni  
dengan Mbok Moer ; -----

----- Bahwa Pak Sarni tersebut telah meninggal dunia -----  
pada tahun 1979 ; -----

----- Bahwa saksi mengetahui Adi Sukanto adalah anak -----  
angkat dari Pak Sarni dan Sutinah suami isteri ; -----

----- Bahwa Adi Sukanto tersebut dipelihara oleh Pak ----  
Sarni dan Sutinah suami isteri sejak ia masih bayi ; ----

----- Bahwa ayah kandung Adi Sukanto adalah Pak Darun, --  
sedang ibunya saksi tidak tahu ; -----

----- Bahwa ~~sependengaran~~ saksi Soini adalah anaknya -----  
Mbok Moer ; -----

----- Bahwa sawah yang saksi beli dari Pak Sarni tersebut  
persilnya saksi tidak ingat ; -----

----- Bahwa sepengetahuan saksi penggilingan padi yang --

ada didukuh Subontoro sekarang adalah milik Adi Sukanto ;

Saksi SAMIDI . -----

----- Bahwa saksi kenal dengan kedua belah pihak dan ---  
tidak ada hubungan Saudara maupun pekerjaan ; -----

----- Bahwa saksi pada tahun 1979 pernah membeli tanah -  
dari Pak Sarni seluas 150 Ru, yang harga setiap Ru nya-  
Rp. 800,-- (Delapan ratus rupiah) terletak didukuh -----

Subontoro dengan batas batas sebelah : -----

Utara : ~~mbah Siwosenip~~ ; -----

Selatan : ~~mbah Santoso~~ ; -----

Barat : tanah Joyokromo ; -----

Timur : tanah Situm ; -----

----- Bahwa pembelian tanah tersebut disaksikan oleh ---  
Kepala Desa yang bernama Kasman ; -----

----- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Mbok Moer itu-  
isteri Pak Sarni atau bukan ; -----

----- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa ayahnya Soini ;

----- Bahwa hubungan antara Adi Sukanto dan Pak Sarni -  
adalah sebagai anak angkatnya ; -----

----- Bahwa ibu kandung Adi Sukanto meninggal dunia ----  
waktu melahirkan Adi Sukanto tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa kedua belah pihak akhirnya -----  
telah mengajukan kesimpulan mereka masing masing untuk -

Penggugat tertanggal 6 Pebruari 1995 dan Tergugat -----  
tertanggal 7 Pebruari 1995 dan telah memohon putusan ; -

----- Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi hal hal  
seperti selengkapnya tercantum dalam berita acara sidang,  
yang untuk singkatnya putusan ini dianggap tercantum dan  
turut dipertimbangkan disini ; -----

TENTANG HUKUMNYA .....

TENTANG HUKUMNYADALAM KONPENSI

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan --  
 Penggugat adalah seperti tersebut diatas ; -----  
 ----- Menimbang, atas gugatan Penggugat tersebut, -----  
 Tergugat telah pula memberikan jawaban/bantahan -----  
 sebagaimana tersebut diatas ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan -----  
 Penggugat dibantah oleh pihak Tergugat maka Penggugat --  
 haruslah dibebani untuk membuktikan dalil dalil -----  
 gugatannya yang dibantah tersebut ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari -----  
 gugatan Penggugat dan bantahan pihak Tergugat, maka ----  
 Majelis berpendapat bahwa yang menjadi pokok persoalan -  
 dalam perkara ini adalah apakah Penggugat I (Mbok Moer )  
 adalah isteri Pak Sarni dan apakah Penggugat II (Scini )  
 adalah anak kandung dari Penggugat I (Mbok Moer) dan ---  
 Pak Sarni ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya  
 didalam persidangan Penggugat telah mengajukan alat alat  
 bukti berupa surat yaitu Salinan Penetapan dari -----  
 Pengadilan Agama Blitar ( P. 7 ) dan 6 (enam) orang -  
 saksi yang masing masing telah memberikan keterangan ---  
 dibawah sumpah didalam persidangan ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa terhadap bukti P 7 tersebut, ----  
 Majelis memberikan pertimbangan sebagai berikut : -----  
 ----- Bahwa bukti P 7. aslinya yang diperlihatkan dalam-  
 persidangan adalah berupa Foto copy yang dibubuhi -----  
 keterangan telah dicocokkan dengan aslinya oleh dan telah  
 ditanda tangani MOH.DJAINI, SH. Panitera Pengadilan ---  
 Agama Blitar ; -----

Bahwa .....



----- Bahwa menurut hukum yang berwenang memeriksa -----  
 dan mencocokkan serta membubuhi sesuai dengan aslinya --  
 adalah Pengadilan yang dalam perkara ini adalah -----  
 Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara yang  
 bersangkutan dimana surat bukti tersebut diajukan, -----  
 sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 3609 K/PDT/1985  
 dan petunjuk Mahkamah Agung didalam himpunan tanya jawab  
 RAKER M.A. tahun 1987 hal. 70 ; -----  
 ----- Bahwa didalam persidangan telah ternyata -----  
 Penggugat tidak mampu menunjukkan bukti asli dari -----  
 Foto copy bukti surat P 7 tersebut ; -----  
 ----- Bahwa oleh karena surat bukti dengan tanda P 7 ---  
 yang diajukan dalam persidangan, hanyalah berupa -----  
 Foto copy dan tidak pernah diajukan atau tidak pernah --  
 ada surat aslinya, sehingga menurut Majelis surat bukti-  
 ( P 7 ) yang hanya berupa foto copy tidak mempunyai ----  
 kekuatan sebagai alat bukti dan haruslah dikesampingkan;  
 ----- Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi yang -  
 diajukan oleh Penggugat ternyata tidak ada seorangpun --  
 saksi yang mengetahui adanya perkawinan antara Mbok Moer  
 dengan Pak Sarni ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa oleh karena tidak adanya alat ---  
 bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat -  
 tentang adanya perkawinan antara Mbok Moer dengan -----  
 Pak Sarni maka menurut hemat Majelis Penggugat -----  
 dinyatakan tidak dapat membuktikan dalilnya tentang ----  
 hal tersebut diatas ; -----  
 ----- Menimbang, bahwa oleh karena tidak terbuktinya ---  
 adanya perkawinan antara Mbok Moer dengan Pak Sarni ----  
 maka ini berarti tidaklah terbukti pula bahwa Solusi ----  
 adalah anak dari Pak Sarni ; -----

Menimbang .....

----- Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak ----  
dapat membuktikan dalil gugatannya maka gugatan -----  
Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya ; -----  
----- Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada ---  
dipihak yang kalah, maka biaya yang timbul dalam -----  
perkara ini dibebankan kepadanya ; -----  
DALAM REKONPENSI : -----  
----- Menimbang, bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat --  
Konpensi, pada pokoknya mendalilkan bahwa para -----  
Tergugat rekonsensi secara melawan hukum telah -----  
menguasai dua bidang tanah sawah peninggalan dari -----  
almarhum Pak Sarni ; -----  
----- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan -  
rekonsensinya, Penggugat rekonsensi/Tergugat konpensi -  
telah pula mengajukan bukti bukti surat yang masing ---  
masing diberitanda T II. 1 sampai dengan T II. 18 dan-  
4 (empat) orang saksi yang masing masing telah -----  
memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan ; -  
----- Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan -  
oleh Penggugat rekonsensi/ Tergugat konpensi tidak ----  
satupun yang menerangkan bahwa Tergugat rekonsensi/----  
Penggugat konpensi telah melakukan perbuatan melawan --  
hukum untuk menguasai 2 (dua) bidang tanah sawah -----  
peninggalan almarhum Pak Sarni ; -----  
----- Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat rekonsensi  
tidak dapat membuktikan bahwa penguasaan tanah sengketa  
oleh Tergugat rekonsensi adalah perbuatan melawan hukum  
maka gugatan rekonsensi haruslah ditolak ; -----  
----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonsensi -  
ditolak maka Penggugat rekonsensi berada dipihak yang -  
kalah dan harus pula dihukum untuk membayar -----  
biaya .....

biaya perkara ini ; -----

----- Mengingat akan pasal pasal dari Undang undang  
yang bersangkutan ; -----

----- M E N G A D I L I : -----

DALAM KONPENSI : -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; ---
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 201.250.-- ( Dua ratus satu ribu dua ratus lima puluh ----- rupiah ) ; -----

DALAM REKONPENSI : -----

1. Menolak gugatan rekompensi untuk seluruhnya ; --
2. Menghukum Penggugat rekompensi untuk membayar -- biaya perkara ini ; -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI : -----

-- Menghukum Penggugat konpensi / Tergugat -----  
rekompensi dan Penggugat rekompensi / Tergugat -  
konpensi untuk membayar biaya perkara ini ; ----

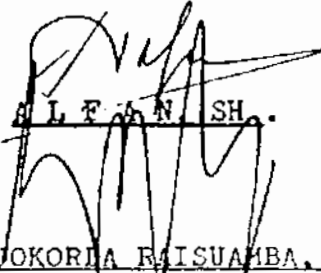
----- Demikianlah diputuskan dalam rapat -----  
permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri --  
Blitar pada hari : SELASA, tanggal 14 Maret 1995 -  
dengan BUDHI HARTONO, SH, sebagai Hakim Ketua -----  
Majelis, ALFAN, SH, dan TJOKORDA RAISUAMBA, SH, ----  
masing masing selaku Hakim Anggota, putusan mana --  
diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum ----  
pada hari SELASA, tanggal 21 Maret 1995 oleh -----  
BUDHI HARTONO, SH, selaku Ketua Majelis Hakim -----  
didampingi oleh ALFAN, SH, dan TJOKORDA RAISUAMBA, SH,  
masing masing selaku Hakim Hakim Anggota dengan ---

-----

dihadiri oleh B A S U K I, Panitera Pengganti, ---  
Pengadilan Negeri tersebut dan kuasa dari kedua ---  
belah pihak berperkara . -----

HAKIM HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

  
TJOKORDA RAISUAMBA, SH.

  
RUDEI-MARTONO, SH.

PANITEPA PENGGANTI,

  
BASUKI.

PERINGATAN BIAYA :

Jurusate ..... Rp. 200.000,--  
Gugatan sumpah ..... Rp. 200.000,--  
Materai putusan ..... Rp. 200.000,--  
Redaksi putusan ..... Rp. 200.000,--