

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH (SERTIFIKAT TANAH) DARI BUKU
LETTER C DAN PETOK D SEBAGAI JAMINAN KEPASTIAN HUKUM
(Studi di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang)**

Dwiki Revaldi,¹ Moh Muhibbin,² Yandri Radhi Anadi³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jl. MT. Haryono 193 Malang 65144, Telp 0341 - 551932, 551822, Fax.: 0341 - 552249

Email : dwiki.revaldi@gmail.com

ABSTRACT

Land registration is a very important matter for the life of the state. And the implementation process is still not optimal in Indonesia, especially Wringinanom Village, Poncokusumo District, Malang Regency, so that there are still many people who think that by only holding a Letter C or Petok D, they have guaranteed legal certainty by the state. The formulation of the problems in this study include whether the letter c book and the community's D plots of land in Wringinanom Village can provide guarantees of legal certainty, what is the process for implementing land registration (Land Certificates) with Petok D status for the people of Wringinanom Village, and what is the strength of the certificate of land rights for landowners. The type of research used by researchers in writing this research is empirical legal research which is of a sociological juridical nature with the aim of solving and resolving a problem in the study of land registration in Indonesia. In the process of implementing land registration, it is regulated in PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. After the UUPA comes into force, Letter C and Petok D must be registered in order to guarantee legal certainty.

Keywords : Land registration, Land certificate, Letter C.

ABSTRAK

Pendaftaran tanah adalah suatu hal yang sangat penting bagi kehidupan bernegara. Dan untuk proses pelaksanaannya masih belum optimal di Indonesia khususnya Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang sehingga masih banyak masyarakat yang beranggapan bahwa dengan hanya memegang Letter C ataupun Petok D mereka sudah mendapatkan jaminan kepastian hukum oleh negara. Rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain apakah buku letter c dan tanah petok D masyarakat di Desa Wringinanom dapat memberikan jaminan kepastian hukum, Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah (Sertifikat Tanah) yang berstatus Petok D bagi masyarakat Desa Wringinanom, dan Bagaimana kekuatan sertifikat hak atas tanah bagi pemilik tanah. Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penulisan penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yang bersifat yuridis sosiologis dengan tujuan untuk memecahkan dan menyelesaikan suatu permasalahan dalam kajian pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Setelah UUPA berlaku, Letter C dan Petok D wajib didaftarkan guna mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Kata kunci : Pendaftaran tanah, Sertifikat tanah, Letter C.

¹ Mahasiswa

² Dosen Pembimbing I

³ Dosen pembimbing II

PENDAHULUAN

Hak milik atas tanah merupakan salah satu kategori hak milik. Hal ini sangat penting bagi negara dan bangsa Indonesia, serta penduduk agraris Indonesia. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA, hukum pertanahan Indonesia bersifat dualistik, artinya selain mengakui penerapan hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, beberapa peraturan pertanahan yang berdasarkan hukum Barat juga diakui. Setelah UUPA diratifikasi pada 24 September 1960, hukum tanah dualistik di Indonesia digantikan oleh hukum tanah terpadu. Sebelum dan sesudah UUPA, hak milik sebagai lembaga hukum dalam hukum pertanahan telah diatur dalam hukum pertanahan. Sebelum berlakunya UUPA, hak kepemilikan tanah dibagi menjadi dua kategori utama: hak milik hukum adat dan hak milik hukum perdata Barat yang dikenal sebagai hak *eigendom*. Sesuai dengan pelaksanaan UUPA, kedua jenis hak milik tersebut diubah menjadi Hak Milik. Konversi hak atas tanah merupakan perubahan hak atas tanah akibat disahkannya UUPA.⁴

Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar-menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) ditentukan bahwa: "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah". Dengan demikian sudah seharusnya pendaftaran tanah menjadi hal yang wajib dilaksanakan dan menjadi hal yang penting dalam kehidupan dimasyarakat.⁵ Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan hak kepada semua pemilik tanah.

Panduan Pendaftaran Tanah Sesuai PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁶ Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Serangkaian kegiatan tersebut mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik yaitu letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu juga termasuk data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun. Data-data mengenai tanah kemudian disajikan dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun. Setelah data terkumpul, maka akan diberikan surat tanda bukti haknya atau sertifikat untuk bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya. Surat bukti hak milik juga akan diberikan atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

⁴ Andrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 2

⁵ Fitria Dewi Navisa, dkk, 2020, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh, Hlm 272-280

⁶ PP NO 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Berkenaan dengan itu, Pasal 19 UUPA mewajibkan Pemerintah untuk melakukan kegiatan kadaster di seluruh wilayah negara Indonesia. Pasal 19 menyebutkan bahwa tanah harus didaftarkan “untuk menjamin kepastian hukum”, sehingga terbukti akan dilakukan “rechtskadaster”. Pendaftaran tanah diatas memiliki arti meliputi:⁷

- a. proses pengukuran, pemetaan, dan pencatatan kepemilikan tanah, yang menghasilkan pembuatan peta pendaftaran dan surat ukur. Kepastian dapat diperoleh mengenai letak tanah yang bersangkutan, serta batas-batas dan luasnya, dengan mengacu pada peta pendaftaran dan surat ukur. Gagasan ini disebut sebagai "asas kekhususan", dan berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah serta pengalihan hak-hak tersebut.
- b. Perbuatan ini tidak hanya menyangkut pendaftaran atau pencatatan hak-hak lain, seperti hak atas tanah dan hak jaminan, tetapi juga pendaftaran atau pencatatan beban-beban lain yang ditempatkan pada hak atas tanah yang termasuk dalam daftar. Pendaftaran ini memberikan informasi tentang subyek hak, yaitu siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Informasi ini selain status tanah itu sendiri. Inilah yang disebut sebagai "prinsip *haarheid* terbuka";
- c. Pemberian surat-surat bukti hak yang menurut pasal 19 ayat 2 berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat; (sertifikat).

Hak atas tanah yang berasal dari hukum adat yang dihubungkan dengan Pasal 2 ayat (1) aturan konversi UUPA, seperti hak Yasan, Andarbeni, Druwe, Desa Druwe, dan Pesini, secara resmi diubah menjadi Hak Milik. Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,⁸ semua tanah harus didaftarkan.

PEMBAHASAN

⁷ Fitria Dewi Navisa, dkk, 2020, *Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Sertipikat Ganda*, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh, Hlm 106-117

⁸ PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

A. Deskripsi Tentang Lokasi Penelitian.

Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang merupakan bagian integral dari sistem perwilayahan Kecamatan Poncokusumo Secara administratif, Desa Wringinanom terletak di wilayah Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang. Dan secara geografis desa Wringinanom terbagi menjadi 3 (Tiga) dusun yaitu; dusun Simpar, dusun Kunci, dusun Besuki, terdiri dari 28 RT dan 6 RW, dengan jarak tempuh Desa Wringinanom ke Kecamatan 6 km, yang dapat di tempuh dengan waktu kurang lebih 15menit, sedangkan jarak tempuh ke Kabupaten adalah 30 km dapat di tempuh dengan waktu 75 Menit.

Luas Wilayah Desa Wringinanom adalah 817.75 Ha. Luas lahan yang ada terbagi ke dalam beberapa peruntukan, yang dapat dikelompokkan seperti untuk fasilitas umum, pemukiman, pertanian, perkebunan, kegiatan ekonomi dan lain-lain. Wilayah Desa Wringinanom secara umum mempunyai ciri geologis berupa lahan tanah berpasir dan loh yang sangat cocok sebagai lahan pertanian dan perkebunan.

Jumlah Penduduk Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang pada tahun 2019 sebesar 5.959 jiwa yang terbagi kedalam 1.780 KK . Komposisi penduduk menurut jenis kelamin, jumlah penduduk laki-laki pada tahun 2019 sebesar 3.060 jiwa, lebih kecil dibanding jumlah perempuannya sebesar 2.879 jiwa.

Secara Sosial dan ekonomi, penduduk desa Wringinanom dikelompokkan dalam basis mata pencaharian pada sektor Pertanian, agama dan pendidikan. Mata pencaharian penduduk sebagian besar adalah Petanilah kering dengan aktifitas utama bertanam . Tebu, sayur, palawijadan apel mayoritas penduduk beragama islam. Menurut tingkat pendidikannya mayoritas penduduk desa Wringinanom tidak tamat SD sebanyak 486, tamat SD 3.269, SMP 1.204 SMA 386 dan Perguruan Tinggi sebanyak 130 jiwa.

B. Jaminan Kepastian Hukum Terhadap Buku Letter C dan Tanah Petok D di Desa Wringinanom.

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Pasal 19 UUPA ayat 1 untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pernerintah(PP).⁹ Pendaftaran tanah pada prinsipnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yaitu memungkinkan orang-orang yang memegang hak tanah itu dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dia adalah yang berhak atas tanah tersebut, selain itu untuk

⁹ Pasal 19 Ayat 1 UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

memungkinkan kepada siapapun guna dapat mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja yang ingin diketahui berkenaan dengan sebidang tanah. Menurut pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan atas asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.¹⁰

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti, cermat, sehingga hasilnya dapat menghasilkan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisaterjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dengan pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat untuk itulah diberlakukan asas terbuka.
5. Asas terbuka di mana masyarakat dapat memperoleh informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebelum melakukan perbuatan hukum terhadap bidang tanah yang sudah terdaftar misalnya pengajuan kredit dapat melihatnya secara terbuka, karena terbuka untuk umum daftar dan peta-peta tersebut sebagai daftar umum, tetapi pada kenyataannya karena pendaftaran tanah tersebut baru dilakukan pertama kali oleh pemilik tanah sehingga belum dapat diketahui secara rinci apakah para pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti yang telah disebut diatas.

Letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan. Dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan

¹⁰ pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa girik, yang Kutipan Letter C berada di Kelurahan/Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah. Juga masih terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan sudah terjadi peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Sertifikat tanah sebagai surat keterangan tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah atau pemegang hak atas sebidang tanah, serta yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sah. Dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah sudah menerangkan bahwa seseorang mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut. Selain sebagai tanda kepemilikan yang sah, sertifikat tanah juga dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah, bisa juga dibuktikan di depan pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan tersebut adalah tidak benar atau tidak sah.¹¹

Sertifikat dan dokumen kepemilikan seperti akta jual beli, bukti pembayaran pajak tanah, Letter C merupakan hal yang sangat penting karena merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah. Tanpa memiliki sertifikat dan dokumen kepemilikan, penjual tanah akan menduduki posisi yang lemah di mata hukum. Setiap transaksi jual beli tanah pasti membutuhkan pembuatan akta jual beli. Akta harus dibuat oleh PPAT karena PPAT adalah pejabat yang berhak membuat akta jual beli. Akta jual beli merupakan salah satu syarat untuk pembuatan sertifikat kepemilikan aset properti.

Pada tahun 1960 nilai kuantitas dan petok D setara dengan surat kepemilikan tanah saat ini sama dengan sertifikat tanah, namun seiring bertambahnya tahun serta adanya perubahan tentang undang-undang pertanahan, petok D saat ini hanyalah berfungsi sebagai tanda bukti bahwa pemegang petok D ini telah membayar pajak atas tanah yang tercantum didalam petok tersebut. Sehingga bila kita lihat dari segi hukum, kekuatannya sangatlah lemah dibandingkan dengan sertifikat tanah saat ini. Namun ternyata banyak masyarakat yang tidak mengetahui secara jelas fungsi dari petok D ini dan mereka menganggap bahwa petok D ini sama halnya dengan sertifikat tanah.

Petok D merupakan surat keterangan pemilikan tanah dan Kepala Desa dan Camat setempat. Sebelum Undang Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember

¹¹ Fitria Dewi Navisa, dkk, 2021, Legal Protection for Nadzir (Waqf Recipient) from Unregistered Waqf Land, *Al-Iktisab: Journal of Islamic Economic Law* Vol. 5 No. 2, Hlm 83-98

1960, Petok D merupakan alat bukti pemilikan tanah di negara ini. Ketika itu Petok D sama nilainya dengan Sertipikat tanah. Sedangkan Petok D yang dibuat setelah tahun 1961 hanya merupakan alat bukti Pembayaran Pajak Tanah ke kantor Bappeda, jadi bukan lagi berfungsi sebagai alat bukti pemilikan tanah. Tampaknya masyarakat belum sepenuhnya menyadari perubahan fungsi Petok D tersebut.

Ketidaktahuan itu disalah gunakan oleh oknum-oknum tertentu untuk memainkan Petok D dalam jual beli tanah. Akibatnya kasus tanah bermunculan ke permukaan pokok persoalannya muncul Petok D kembar atau Petok D palsu yang sulit dideteksi keabsahannya, kalau itu sertifikat palsu lebih mudah di lacak yakni dengan minta surat keterangan Pendaftaran Tanah atau mengecek nomor sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kasus tanah yang terjadi di Jawa Timur belakangan ini menunjukkan baik pembeli maupun pemilik tanah masih kurang memahami fungsi petok D atau sertifikat dan aspek hak pemilikan tanah sesuai dengan UUPA yang berlaku saat ini. Untuk menjamin kepastian hukum UUPA memerintahkan agar diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dengan demikian adanya UUPA yang berlaku saat ini harus diselenggarakan secara sungguh-sungguh mengenai pendaftaran tanah ke sertifikat Hak atas Tanah. Dapat disimpulkan bahwa kekuatan akan kepastian hukum atas letter C dan Petok D sangat lemah sehingga harus melakukan pendaftaran tanah supaya memiliki alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah.¹²

C. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

1. Pendaftaran Tanah yang Telah dilakukan di Desa Wringinanom.

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang terjadi di Desa Wringinanom masih belum berjalan dengan baik. Terbukti dari pengamatan peneliti yang sudah melakukan penelitian sangat minim mendapat informasi yang didapat dari warga beserta perangkat desa setempat. Data warga yang peneliti dapat hanya ada 2 orang saja yang telah mendaftarkan tanah dari tanah girik baik letter C dan Petok D ke sertifikat hak milik maupun dari tanah waris. Ini disebabkan oleh minimnya informasi serta terbatasnya ruang gerak pejabat setempat untuk mensosialisaikan pentingnya Sertifikat Hak atas Tanah demi terpenuhinya Kepastian Hukum atas pemegang Hak tanah atau pemilik tanah itu sendiri. Dari hasil wawancara serta kuisioner yang peneliti lakukan dan berikan dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menyebabkan kurangnya kesadaran masyarakat

¹² Fitria Dewi Navisa, dkk, 2022, Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid I, Hlm 109-128

Desa Wringinanom akan pendaftaran tanah karena kekurangan informasi mekanisme pendaftaran tanah dan biaya pendaftaran tanah yang relatif mahal sehingga masyarakat setempat terbebani dan tidak mampu mendaftarkan tanahnya. Sehingga peneliti ingin memberikan informasi tentang pendaftaran tanah sesuai PP NO 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Panduan Pendaftaran Tanah Sesuai PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Serangkaian kegiatan tersebut mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik yaitu letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu juga termasuk data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun. Data-data mengenai tanah kemudian disajikan dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun. Setelah data terkumpul, maka akan diberikan surat tanda bukti haknya atau sertifikat untuk bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya. Surat bukti hak milik juga akan diberikan atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Data pendaftaran hak atas tanah yang belum bersertifikat selama lima (5) tahun terakhir dan selama Pak muslimin selaku pejabat desa wringinanom. Berikut data nya antara lain :

1. Ibu Li'anah, beliau pernah mengajukan Akta Jual Beli ke Desa Wringinanom pada saat Pak Muslimin belum menjabat Kepala Desa dan saat itu kepala desanya bernama Pak Nawir.

Gambaran Umum tentang status tanah Ibu Li'anah, luas tanah beliau 120 m³ alamat RT09 RW 03 Dusun Kunci Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang. Proses pendafataran tanah dari Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik membutuhkan waktu selama 8 bulan dan menghabiskan biaya sebesar Rp 8.000.000,00 (Delapan Juta Rupiah). Beliau menggunakan Jasa Notaris.

2. M. Zakariyah, beliau hanya mengurus tentang pendaftaran surat waris. Beliau mengurus tentang surat waris pada saat pak muslimin sudah menjabat kepala desa. Beliau juga pernah mendaftarkan tanah nya yg masih berupa buku letter C menjadi SHM (Sertifikat Hak Milik) dengan dibantu seorang perantara. Prosesnya memakan waktu 8 bulan. Dan menghabiskan biaya sebesar Rp 9.000.000,00.

Dari data di atas, biaya yang harus dikeluarkan relatif mahal untuk masyarakat Desa Wringinanom. Dan rata-rata yang mendaftarkan tanahnya seperti Ibu Li'anah dan Pak Zakariyah menyerahkan kepada pihak ketiga untuk mendaftarkan tanahnya karena beliau tidak paham akan mekanisme pendaftaran tanah yang ada.

2. Syarat Pendaftaran Tanah

Sebelum melakukan pendaftaran tanah, harus menyiapkan beberapa hal yang wajib sebagai syarat melakukan pendaftaran tanah yang telah di atur oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Bukti pemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat
5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
6. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

Setelah menyiapkan syarat-syarat berikut, selanjutnya menyiapkan keterangan dan bukti berikut :

1. Identitas diri
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
3. Pernyataan tanah tidak sengketa
4. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik

3. Biaya Pendaftaran Tanah

Biaya pendaftaran tanah diatur dalam PP No 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku di BPN. Adapun rincian tarif pelayanan pengukuran sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 adalah sebagai berikut:

1. Luas Tanah sampai 10 hektar, $TU = (L / 500 \times HSBKu) + Rp.100.000$
2. Luas Tanah di atas 10 hektar s/d 1.000 hektar, $TU = (L / 4.000 \times HSBKu) + Rp.14.000.000$
3. Luas Tanah di atas 1.000 hektar, $TU = (L / 10.000 \times HSBKu) + Rp.134.000.000$

Sementara tarif pelayanan pemeriksaan tanah diatur dalam Pasal 7 ayat 1 yaitu, sebagai berikut:

1. TPA = (L / 500 × HSBKpa) + Rp.350.000
2. Pelayanan Pendaftaran Tanah (Pasal 17 ayat 1 dan Lampirannya)
3. Pendaftaran untuk pertama kali Rp.50.000
4. Biaya transportasi, konsumsi dan akomodasi (Pasal 20 ayat 2) ditanggung sendiri oleh Pemohon.
5. Biaya Sertifikasi Tanah¹³

Keterangan: TU (tarif ukur), L (luas tanah), HSBku (harga satuan biaya khusus kegiatan pengukuran), HSBKpa (Harga satuan Biaya Khusus Panitia Penilai A), HSBKpb (Harga Satuan Biaya Khusus Panitia Penilai B).

4. Tahap-Tahap Pendaftaran Tanah

Tahap-Tahap pendaftaran tanah akan dilaksanakan sesuai tahapan berikut sesuai dengan PP 24 Tahun 1997 Pasal 11 sampai dengan Pasal 23:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali
2. Pemeliharaan pendaftaran tanah.
3. Pembuatan peta dasar pendaftaran
4. Penetapan batas bidang-bidang tanah
5. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
6. Pembuatan daftar tanah
7. Pembuatan surat ukur
8. Pembuktian hak baru¹⁴

5. Proses Pendaftaran Tanah

A. Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.¹⁵ Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

¹³ Pp No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁴ Pp No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁵ Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.¹⁶
- c. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidangbidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batasbatasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.¹⁷
- d. Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- e. Pembuatan Daftar tanah. Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.¹⁸
- f. Pembuatan Surat Ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.
- g. Pembuktian hak baru
- h. Pembuktian hak lama Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak t hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai

¹⁶ Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁷ Pasal 17 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁷ Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁷ Pasal 17

¹⁸ Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi da/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertahanan kabupaten/kota setempat yang cukup mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.¹⁹

- i. Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.²⁰
 - j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:
 - i. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah,
 - ii. Pengakuan hak atas tanah,
 - iii. Pemberian hak atas tanah.
 - k. Pembukuan hak 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 ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah didaftar.
- B. Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sistematis

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

- a. Adanya suatu rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertahanan Nasional).²¹
- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia

¹⁹ Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁰ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2010, hal 180.

²¹ Pasal 13 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.²²

- c. Peraturan peta dasar pendaftaran Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titiktitik dasar teknik nasional.
- d. Penetapan badan bidang-bidang tanah Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tandatanda batas termasuk termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur.
- e. Pembuatan peta dasar pendaftaran. Bidangbidang tanah yang sudah ditetapkan batasbatasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- f. Pembuatan daftar tanah. Bidang atau bidang-bidang tanah-tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- g. Pembuatan surat ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.²³
- h. Pengumpulan dan penelitian data yuridis. Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- i. Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran. Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari

²² Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²³ K. Wantjik, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal 60.

untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serat ditempan lain yang dianggap perlu.

- j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.
- k. Pembukuan hak. Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.
- l. Penerbitan sertifikat Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

6. Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertifikat Pendaftaran Tanah

Pembukuan hak dan penerbitan sertifikat pendaftaran tanah. Ini sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang tercantum dalam Pasal 29 dan Pasal 31. Adapun hak-hak yang dicantumkan di buku tanah antara lain hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun. Buku tanah juga mencantumkan keterangan atas status hukum tanah atau rumah susun, dan data fisik. Data fisik yang dimaksud adalah data mengenai batas, bidang, dan luas bidang tanah atau satuan rumah susun.

Selanjutnya sertifikat tanah akan diterbitkan dengan memuat data fisik dan data yuridis yang ada di dalam buku tanah. Sertifikat ini adalah sebuah bukti resmi secara hukum bahwa sudah terdaftar di negara. Setelah Sertifikat hak milik terbit, pemilik mendapat kepastian dan perlindungan hukum atas tanah oleh negara.

7. Hambatan-Hambatan dalam Proses Pendaftaran Sertifikat Tanah.

Dari pelaksanaan penelitian, hambatan terbesar yang terjadi ialah besarnya biaya pembuatan sertifikat, masyarakat masih belum paham akan mekanisme pendaftaran tanah dan masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya karena masih tidak mengerti akan pentingnya sertifikat hak atas tanah.

Menurut Hartato, Dkk (2019: 1462-1463) menjelaskan bahwa permasalahan mengenai banyaknya jumlah bidang tanah yang belum bersertifikat tersebut disebabkan karena pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum optimal dan keterbatasan akses masyarakat untuk mengurus sertifikat tanah²⁴. Kebanyakan dari masyarakat terutama masyarakat desa enggan untuk mendaftarkan tanahnya karena alasan:

1. Mahal.
2. Ketidaktahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah.
3. Ketidakmauan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena prosesnya yang rumit.

8 Upaya Pemerintah Desa dalam Mengatasi Masyarakat yang belum Mendaftarkan Tanahnya.

Salah satu upaya yang dilakukan Kepala Desa Wringinanom Pak Muslimin dalam menangani sertifikat tanah pemukiman masyarakat di Desa Wringinanom yaitu dengan adanya bantuan dari Pemerintah Pertanahan Kabupaten Malang berupa PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Sedangkan upaya yang dilakukan Kepala Desa dalam menangani sertifikat tanah perkebunan masyarakat di Desa wringinanom yaitu dengan menghadirkan Prona (Program Proyek Operasional Agraria).

- a. PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) salah satu upaya yang dilakukan Kepala Desa Wringinanom dalam menangani sertifikat tanah pemukiman.

²⁴ Sri Agustina, Karsadi, Muh. Yusuf. 2020. HAMBATAN MASYARAKAT DALAM PENGURUSAN SERTIFIKAT TANAH DI DESA SIMBANGU KECAMATAN ANGATA KABUPATEN KONAWE SELATAN. Hal 57

PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) merupakan pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Berdasarkan permasalahan mengenai banyaknya jumlah bidang tanah yang belum bersertifikat di Desa Wringinanom, maka pemerintah menyelenggarakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program PTSL termasuk program legalisasi aset yang dilaksanakan guna mempercepat proses pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah.

- b. Operasional Agraria salah satu upaya yang dilakukan Kepala Desa Wringinanom dalam menangani sertifikat tanah perkebunan.

Prona adalah salah satu upaya yang dilakukan oleh Kepala Desa dalam membantu masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah. Tujuan Prona untuk melakukan sertifikat tanah massal bagi masyarakat miskin agar tanah-tanah yang dimilikinya dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Pensertifikatan tanah secara massal melalui Prona merupakan salah satu kegiatan pembangunan pertanahan yang mendapat tanggapan positif dari masyarakat. Pelaksanaan Prona (Program Proyek Operasional Agraria) di lingkup Desa Wringinanom dengan hasil musyawarah oleh Kepala Desa dan Aparat Desa, bahwa masyarakat di Desa Wringinanom yang mendapatkan bantuan Prona (Program Proyek Operasional Agraria) masing-masing mengeluarkan biaya Rp. 50.000 (lima puluh) ribu rupiah. Dengan pertimbangan Aparat Desa yang membantu BPN (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang), mendapatkan biaya administrasi selama pengukuran tanah.

9 Pelaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Desa Wringinanom.

Pelaksanaan PTSL ini akan diselenggarakan oleh Desa dengan BPN Malang Kab. Tujuan pelaksanaan PTSL ini guna pendaftaran tanah di desa merata. Semua warga memiliki sertifikat hak atas tanahnya masing-masing sehingga kepastian hukum akan terjamin.

Untuk pelaksanaannya didukung positif oleh warga setempat. Bukti dukungan ini dari hasil wawancara menggunakan kuisioner peneliti kepada sampel warga setempat.

Berikut data yang peneliti ambil dari warga desa wringinanom, antara lain :

NAMA WARGA	Pelaksanakan PTSL	
	Setuju	Tidak setuju
Maria Ulfa	X	-
Dulkamit	X	-
Saman	X	-
Siti Masadah	X	-
Zubaidah	X	-
Hartono	X	-

Dari tabel diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa tanggapan warga akan melaksanakan PTSL di desa Wringinanom sangat positif. Hal ini dikarenakan dengan adanya PTSL ini mekanisme pendaftaran tanah akan lebih murah, cepat dan tidak rumit dikarenakan dilakukan secara massal oleh pejabat desa dan BPN setempat.

Untuk tindak lanjut dari pelaksanaan PTSL ini pihak desa wringinanom masih ditahap koordinasi dengan BPN kabupaten Malang dan membentuk petugas serta seksi-seksi yang akan membantu berjalannya pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap supaya berjalan dengan baik.

D. Kekuatan Sertifikat Hak Atas Tanah Terhadap Pemilik Tanah.

Sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan

diterbitkan sertifikat oleh kantor pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota, kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria 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.²⁵ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1866 KUHPerdara menentukan bahwa, alat pembuktian meliputi:

- a. Bukti tertulis;
- b. Bukti saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan; dan/atau
- e. Sumpah²⁶

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara menentukan, suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Secara teoritis akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Secara dogmatis menurut Pasal 1868 KUHPerdara akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan Undang-Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, notarislah satu-satunya pejabat umum yang

²⁵ UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

²⁶ Pasal 1866 KUHP

berwenang membuat akta otentik. Akta otentik mempunyai 3 (tiga) jenis kekuatan pembuktian yaitu:

- a) Kekuatan pembuktian formil, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut
- b) Kekuatan pembuktian materil, membuktikan antara para pihak bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi
- c) Kekuatan mengikat, membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Oleh karena menyangkut pihak ketiga, maka disebutkan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian keluar (orang luar).²⁷

Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dapat diketahui bahwa dalam hal pembuktian kepemilikan hak atas tanah telah ditentukan dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak, maka pembuktiannya dilakukan dengan :

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat dikeluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik disamping diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.²⁸

Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak

²⁷ 1868 KUHPerdato

²⁸ Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut 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 atau pun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.²⁹

Mencermati isi ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa sertifikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi persyaratan-persyaratan atau unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat atau pun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat

Menurut Yamin Lubis dan Rahim Lubis yaitu apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau bidang hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.³⁰

Dapat disimpulkan bahwa, sertifikat hak milik atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sah sepanjang penerbitan sertifikat tersebut memenuhi syarat dan prosedur sesuai dengan aturan yang berlaku, sebaliknya jika penerbitan sertifikat tersebut tidak memenuhi syarat dan prosedur maka sertifikat tersebut cacat administrasi dan tidak sah secara hukum.

KESIMPULAN

²⁹ Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³⁰ Fitria Dewi Navisa, dkk, 2020, Prinsip Kehati-Hatian Notaris Membuat Akta Dan Akibat Notaris Terindikasi Tindak Pidana Dalam Akta Otentik, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh Hlm 191-206

1. Sebelum berlakunya UUPA 1960 Letter C dan Petok D merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah. Setelah berlakunya UUPA 1960 Kekuatan hukum buku letter C dan Petok D sangat lemah sehingga wajib hukumnya dalam melakukan pendaftaran tanah menjadi sertifikat supaya memiliki jaminan akan keamanan dan kepastian hukum sesuai dengan UUPA yang berlaku saat ini. .
2. Proses pelaksanaan pendaftaran tanah sudah sangat lengkap diatur dalam undang-undang serta perda. Kurangnya kesadaran masyarakat dalam memahami kepentingan dari memiliki sertifikat hak milik atas tanahnya menjadi faktor utama dalam suksesnya program pemerintah dalam menyediakan pendaftaran tanah yang ada. Sehingga diharapkan baik pemerintah maupun masyarakat ikut saling bantuan serta sadar sehingga melaksanakan pendaftaran tanah ini berjalan dengan optimal.
3. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sehingga apabila seseorang sudah memiliki sertifikat hak milik atas tanahnya maka orang tersebut sudah terjamin kepastian hukumnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali Achmad Chomzah.2004.Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2.Jakarta : Prestasi Pustakaraya.
- Erna Sri Wibawanti and R. Murjiyanto.2013. *Hak Atas Tanah Peralihan Tanah*. Yogyakarta : Lyberti
- Fitria Dewi Navisa, dkk, 2022, Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid I
- Harsono, Boedi.2003. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djawatan
- K. Wantjik. 1982. Hak Anda Atas Tanah. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Muhaimin. 2020. Metode Penelitian Hukum. Mataram : Mataram University Press
- Ruchiyat, Eddy.1984.Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA.Bandung: CV. ARMICO
- Simanjuntak.2005.Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia.Jakarta: Djambatan.

- Sutedi, Andrian.2009.Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya.Jakarta: Sinar Grafika.
Urip, Santoso. 2010. Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah. Jakarta : Kencana.
Wibawanti and R.Mujiyanto, Hak Atas Tanah Dan Peralihannya
Yamin Lubis dan Rahim Lubis. 2010. Hukum Pendaftaran Tanah.Bandung : CV. Mandar Maju.

Undang-Undang

- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No 37 Tahun 1998) (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009).
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau KUHPerdata pasal 570Tanah (PP No 37 Tahun 1998)
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Internet/Skripsi/Jurnal

- Annisa Oktaviani P & Harjono. 2019. Kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan. Verstek Volume 7 No. 1
Arie Lestario1, Erlina.2022. Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia.NoLaJ Volume 1 Issue 1, January 2022: pp. 1-30.
Budi, “Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria,Isi Dan Pelaksanaannya).”
Fitria Dewi Navisa, dkk, 2020, Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh
-----, dkk, 2020, Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Sertipikat Ganda, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh
-----, Prinsip Kehati-Hatian Notaris Membuat Akta Dan Akibat Notaris Terindikasi Tindak Pidana Dalam Akta Otentik, Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh

- , dkk, 2021, Legal Protection for Nadzir (Waqf Recipient) from Unregistered Waqf Land, *Al-Iktisab: Journal of Islamic Economic Law* Vol. 5 No. 2
- Apriliasari, Agnes.2016.Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah (Karena Jual Beli) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur.Skripsi.Yogyakarta. Universitas Atma Jaya.
- Marygrace M. M.2021.Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 untuk Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Sikka Provinsi Nusa Tenggara Timur.Skripsi. Yogyakarta. Universitas Atma Jaya.
- Sri Agustina, Karsadi, Muh. Yusuf.2020. Hambatan Masyarakat dalam Pengurusan Sertifikat Tanah di Desa Simbangu Kecamatan Angata Kabupaten Konawe Selatan. *SELAMI IPS Edisi Nomor 2 Volume 13 Tahun 2020 Juli –Desember*
- Farida, Kholismu. Kekuatan Hukum Petok D Sebagai Alat Bukti Hak Milik Berdasarkan PP NO 24/1997. Malang : Universitas Islam Malang.
- Kaunang, Mikha. 2016. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut PP NO. 24 Tahun 1997. *Lex Crimen* Vol. V/No. 4