

UPAYA PEMERINTAH DALAM MENINGKATKAN KESADARAN HUKUM MASYARAKAT TERKAIT DENGAN MASALAH PENDAFTARAN TANAH

Hermanto

Abstrak

Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat terkait dengan pendaftaran tanah di Kabupaten Sampang yakni berupaya untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat melalui penyuluhan hukum yang dilakukan bekerjasama dengan pemerintah Kabupaten Sampang, sehingga dapat melakukan penyuluhan hukum langsung kepada masyarakat di kantor desa/kantor kecamatan di wilayah Kabupaten Sampang. Harapannya adalah agar masyarakat mengerti dan paham bahwa pendaftaran tanah itu penting, dan tanah yang telah didaftarkan akan diberikan tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat berupa sertifikat.

Kata kunci: pendaftaran tanah, kesadaran masyarakat

Abstract

Efforts made by the Land Registration Office in increasing community legal awareness related to land registration in Sampang Regency are attempting to increase community legal awareness through legal counseling conducted in collaboration with the Sampang Regency government, so that legal counseling can be carried out directly to the community in the village / office office sub-district in Sampang Regency. The hope is that the community understands and understands that land registration is important, and the land that has been registered will be given proof of rights as a strong evidence in the form of a certificate.

Keywords: land registration, public awareness

PENDAHULUAN

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan itu tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup diatas tanah dan memperoleh pangan dengan mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah yang biasa timbul ialah persengketaan dan peperangan yang besar karena manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah tersebut atau karena sumber-sumber kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa beserta seluruh yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Bumi yang dimaksud ialah tanah yang ada diseluruh wilayah Indonesia yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa digunakan untuk kesejahteraan rakyat. Masalah pertanian seperti penguasaan dan kepemilikan tanah pada negara-negara yang berlatar belakang agraris, tanah merupakan sumber penghidupan dan ketergantungan masyarakat, eksistensi tanah mempunyai arti yang penting bagi kehidupan

dan keluarga (tanah dan manusia) merupakan dua substansi yang tak dapat dipisahkan satu sama lain. Seperti yang tertulis dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyebutkan: bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Budi Harsono, bahwa Hukum Agraria menurut pengertian Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA), adalah keseluruhan kaidah-kaidah, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria. Dengan demikian, maka Hukum Agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang mengatur bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Dalam masyarakat umum di Indonesia sedikit dari mereka yang mengetahui tentang seluk beluk masalah di bidang pendaftaran tanah. Tanah bagi masyarakat mempunyai peranan yang sangat penting di dalam kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Maka perlu adanya suatu pengaturan yang jelas atau kepastian hukum atas tanah melalui pendaftaran tanah.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk perumahan, juga kemajuan perkembangan ekonomi, dan teknologi juga menghendaki tersedianya tanah yang banyak, misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Berhubung oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit dan sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran jika nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi, salah satu contohnya ialah tumpang tindih sertifikat tanah sehingga menimbulkan sengketa tanah. Secara singkat, segala aktifitas manusia apapun bentuknya, tidak akan lepas dari kebutuhan akan tanah. Bukanlah mengherankan apabila setiap orang pasti keinginan untuk memiliki tanah secara lengkap dengan perlindungan hukumnya. Perlindungan itu diwujudkan dengan pemberian oleh negara sebagai petugas pengatur untuk dapat mewujudkan keteraturan dan ketertiban.

Akan tetapi, sering kita dapati masalah pertanahan di Indonesia saat ini menjadi masalah pelik dan rumit.. Oleh karena itu, pemerintah mengeluarkan peraturan mengenai pendaftaran tanah. Peraturan - Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1997 dan penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696 jo Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pencabutan yang sejak dikeluarkannya Tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan pasal 19 UUPA Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini, meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan 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 pertanahan diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran-pembayaran biaya tersebut.

Pendaftaran tanah berarti mencatat hak-hak yang dipegang oleh perorangan atau kelompok atas sebidang tanah oleh pejabat yang berwenang dan mengeluarkan surat bukti hak. Ada beberapa macam hak-hak tersebut, misalnya : hak milik, hak guna usaha, hak pakai, dan lainlain. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960), disingkat UUPA.

Dalam Pasal 19 ayat 4 UUPA tersebut diatas, pada kenyataannya pendaftaran tanah tidak berjalan sebagaimana mestinya. Hal itu tentu bukan hanya disebabkan oleh faktor hukum, tetapi juga disebabkan oleh faktor-faktor di luar hukum seperti faktor sosial, misalnya kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pertanahan di Indonesia, dan faktor ekonomi, seperti taraf ekonomi yang rendah, serta mahalnya biaya proses pendaftaran tanah tersebut. Faktor-faktor tersebut sangat mempengaruhi para pemilik tanah yang seharusnya tanahnya di daftarkan.

Hukum pertanahan Indonesia menginginkan kepastian mengenai siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Tetapi bagaimana dari segi pandangan masyarakat Indonesia sendiri. Karena didalam kenyataannya ada masyarakat yang memiliki tanah dan sudah didaftarkan, tetapi masih banyak pula yang belum didaftarkan, padahal peraturan tentang pendaftaran tanah sudah ada yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah deskriptif, sedangkan pendekatannya dalah yuridis empiris yakni dengan melakukan penelitian di lapangan guna memperoleh data yang akurat. Teknik memperoleh data dengan wawancara, dokumentasi, dan observasi. Teknik analisis datanya menggunakan deskriptif kualitatif.

PEMBAHASAN

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*).

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka (9) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka (10) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sementara itu, Pendaftaran tanah secara sporadik, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka (11) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Dari hasil penelitian diperoleh keterangan bahwa dalam rangka untuk pendaftaran tanah ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang telah berupaya untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat melalui penyuluhan hukum yang dilakukan bekerjasama dengan pemerintah Kabupaten Sampang, sehingga dapat melakukan penyuluhan hukum langsung kepada masyarakat di kantor desa/kantor kecamatan. Harapannya masyarakat mengerti dan paham bahwa pendaftaran itu penting, dan tanah yang telah didaftarkan akan diberikan tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat berupa sertifikat.¹

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya, meliputi:

¹ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang, pada tanggal 13 Juni 2019

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 2. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 4. Pembuatan daftar tanah;

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran (Pasal 1 (angka 16) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
 5. Pembuatan surat ukur.

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (Pasal 1 angka (17) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayahwilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional.
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya. Kegiatannya, meliputi:
1. pembuktian hak baru;
 2. pembuktian hak lama;
 3. pembukuan hak.
 4. Penerbitan sertifikat.
 5. Penyajian data fisik dan data yuridis.
 6. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*).

Yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka (12) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya (Pasal 1 angka (19) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:

 1. pemindahan hak;

2. pemindahan hak dengan lelang;
3. peralihan hak karena pewarisan;
4. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
5. pembebanan hak;
6. penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
 1. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 2. pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
 3. pembagian hak bersama;
 4. hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
 5. peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
 6. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 7. perubahan nama. Perubahan data yuridis dapat berupa:
 - a. peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - 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 atau penetapan Ketua Pengadilan;
 - i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 - j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
 Perubahan data fisik dapat berupa:
 - a. pemecahan bidang tanah;
 - b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
 - c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan.
 Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum. Pada saat ini pengaturan tentang pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah negara, sedangkan prosedur pemberian hak atas tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan diatur dalam Permen

Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik di samping diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, juga diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

- b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.

Penetapan pemberian Hak Pengelolaan berupa diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Mekanisme pemberian Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf.

Yang dimaksud dengan Akta Ikrar Wakaf adalah Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut objeknya, pembukuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah Hak Milik. Pejabat yang berwenang menerbitkan Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang dijabat oleh Kepala Kantor Urusan Agama (Kepala KUA).

- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan akta pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemilikinya atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut.

Yang dimaksud dengan akta pemisahan satuan rumah susun menurut Pasal I huruf e Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun, adalah akta pemisahan atas satuan rumah susun yang harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni beserta warkah-warkah lainnya.

Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biar pun hak atas tanah tempat bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sudah didaftar. Pejabat yang berwenang mengesahkan akta pemisahan rumah susun adalah Bupati atau Walikota setempat berdasarkan Pasal 4 Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

- e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang

No. 4 Tahun 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungaft kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan ahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak lama dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan-melalui dua cara, yaitu:

1. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran, tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- a. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatsblad* 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 Ordonnantie* (*Staatsblad* 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah 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 No. 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997; 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 No. 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petak Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, ketitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 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 apa pun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian kepemilikan itu, dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.²

- 2. Dalam hal atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik oleh pemohon pendaftaran dan pendahulupendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
 - b. Kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - c. Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
 - d. Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
 - e. Kebenaran-kebenaran tersebut di atas telah diteliti;
 - f. Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

PENUTUP

Dari pihak Kantor Pendaftaran Tanah, dalam rangka meningkatkan kesadaran hukum masyarakat terkait dengan pendaftaran tanah di Kabupaten Sampang yakni berupaya untuk membangun dan meningkatkan kesadaran hukum masyarakat melalui penyuluhan hukum yang dilakukan bekerjasama dengan pemerintah Kabupaten Sampang, sehingga dapat melakukan penyuluhan hukum langsung kepada masyarakat di kantor desa/kantor kecamatan di wilayah Kabupaten Sampang. Harapannya adalah agar masyarakat mengerti dan paham bahwa pendaftaran tanah itu penting, dan tanah yang telah didaftarkan akan diberikan tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat berupa sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan - Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun

² Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang, pada tanggal 13 Juni 2019

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Undang-undang Pokok Agraria