

KAJIAN YURIDIS TENTANG EKSTISTENSI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM MEMILIKI SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH¹
Oleh : Albert²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana Eksistensi Yuridis Hak Milik atas Tanah yang belum memiliki bukti Sertifikat dan bagaimana prosedur hukum untuk mendapatkan bukti Sertifikat hak milik atas tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Untuk dapat dikatakan sebagai hak milik atas tanah, maka harus memenuhi syarat atau unsur utama yang terkandung didalam pengertian hak milik itu sendiri yaitu unsur turun-temurun, terkuat, dan terpenuh serta unsur lainnya misalnya fungsi sosial. Tetapi jika tanah belum memiliki bukti sertifikat walaupun telah dikuasai secara turun-temurun, belum bisa dikatakan sebagai hak milik, tepatnya tanah tersebut merupakan tanah negara yang dikuasai oleh subjek hukum, namun di atasnya melekat hak untuk memiliki dengan catatan tanah tersebut harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Jadi tanah dengan status hak milik harus merupakan tanah yang sudah terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional sebagai badan non-departemen yang berwenang di bidang pertanahan. 2. Untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik, maka tanah tersebut haruslah terlebih dahulu didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan pendaftaran tersebut dapat digolongkan menjadi dua, yaitu pendaftaran untuk hak-hak yang lama dan pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang baru. Dalam prakteknya prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi dua cara, yaitu : Pendaftaran secara Sistematis; Pendaftaran secara Sporadik. Dianjurkan pendaftaran tanah secara Sporadik.
Kata kunci: Eksistensi, hak milik, tanah, sertifikat.

PENDAHULUAN

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Cornelius Tangkere, SH, MH; Daniel F. Aling, SH, MH; Roosje M.S. Sarapung, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 090711547

A. Latar Belakang Masalah

Termotivasi oleh kenyataan serta oleh rasa simpatik terhadap masyarakat Indonesia Modern saat ini, maka penulis hendak menjabarkan mengenai status tanah hak milik serta tata cara untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagai alat bukti hukum yang kuat berupa sertifikat hak milik seperti yang diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Padanannya setiap anggota masyarakat memiliki hak yang sama dalam hukum dan hak-hak tersebut harus dilindungi pula oleh hukum dengan mendapatkan bukti hukum atas benda/barang yang dianggap sebagai milik pribadi sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Pendaftaran atas tanah-tanah tersebut merupakan salah satu cara dalam mencegah konflik(Preventif) guna terjalinnnya tertib administrasi dibidang pertanahan dalam satuan wilayah Republik Indonesia. Dengan terwujudnya keserpurnaan Undang-Undang Pokok Agraria yang adalah dasar dari segala peraturan yang kompetensinya meliputi bidang pertanahan sekaligus sebagai pelaksanaan dari Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang menyebutkan bahwa : "Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat", jadi sudah sepantasnya fungsi tanah dipergunakan untuk kemakmuran rakyat banyak dalam artian seluruh bangsa Indonesia dan guna terlaksananya fungsi tersebut secara baik dan benar, maka harus diikuti dengan aturan-aturan mampu untuk mengakomodasi semua persoalan yang timbul sesuai dengan tuntutan dan kemajuan zaman.

Selain dari pada itu, penulis mengkaji tentang perbedaan-perbedaan persepsi di kalangan masyarakat terutama masyarakat adattentang hak milik masih menjadi persoalan yang mendasar. Menurut hukum agraria bahwa hak milik atas tanah haruslah memiliki bukti hukum yaitu sertifikat hak milik, tetapi menurut masyarakat pada umumnya terlebih khusus yang ada di pedesaan masih beranggapan bahwa tanah yang mereka duduki selama turun-temurun merupakan tanah milik

yang tidak dapat diganggu-gugat oleh pihak lain. Padahal seharusnya tanah-tanah tersebut harus diperkuat dengan bukti yang diakui oleh negara sebagai bentuk pengakuan serta perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah seseorang dalam bentuk sertifikat tanah milik. Jadi harus ada persamaan persepsi mengenai hak milik atas tanah dan sudah menjadi kewajiban pemerintah dalam hal mensosialisasikan tentang pendaftaran tanah kepada masyarakat Indonesia.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Eksistensi Yuridis Hak Milik atas Tanah yang belum memiliki bukti Sertifikat ?
2. Bagaimana prosedur hukum untuk mendapatkan bukti Sertifikat hak milik atas tanah ?

C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini bersifat normatif, atau disebut juga dengan penelitian normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian dengan mendasarkan pada bahan hukum baik primer maupun sekunder

PEMBAHASAN

A. Eksistensi hak milik atas tanah yang belum memiliki bukti Sertifikat

1.1. Legalitas kepemilikan hak atas tanah

Setelah lahirnya UUPA, maka segala pengaturan tentang tanah bersumber pada undang-undang tersebut sebagai peraturan dasar utama. Dalam hal kepemilikan tanah mengandung (2) aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna, yaitu :³

1. Adanya bukti surat

Bukti pemilikan hak atas tanah yang paling kuat adalah sertifikat tanah, namun tidak berlaku mutlak layaknya hak eigendom pada masa kolonial. Sertifikat dapat digugat oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut, hal ini dikarenakan bahwa sertifikat menganut sistem pubikasi negatif. Dasar ketidakmutlakan sertifikat tanah tersebut bertujuan untuk menjamin

keadilan dan kebenaran bagi masyarakat yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain.

Selain bukti sertifikat tanah, terdapat pula bukti lain yang biasa dikenal dengan Girik, Ketitir, Ireda, Ipeda, SSPT (PBB), Namun kenyataannya sekarang semua bukti tertulis tersebut diatas sudah bukan lagi bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya sebagai bukti pelunasan pajak. Hal ini dapat membuktikan bahwa pemegang dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah dan pantas mendapatkan hak atas tanah yang dikuasainya dalam artian bahwa hak tersebut dapat didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan bukti sertifikat hak milik dengan menunjukkandokumen tersebut sebagai dasar permohonan hak atas tanah. Bukti surat merupakan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui pejabat yang berwenang mengenai legalitas atau keabsahan kepemilikan seseorang atas tanah tertentu. Selain itu, bukti surat sangat menentukan status tanah tersebut sudah terdaftar atau belum pada Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga non-departemen yang berwenang di bidang pertanahan.

2. Adanya bukti fisik

Penguasaan secara fisik berfungsi sebagai bukti bahwa orang tersebut benar-benar menguasai tanah itu. Hal ini penting dalam hal ganti kerugian yang berkaitan dengan fungsi sosial tanah baik untuk pembangunan tempat-tempat peribadatan, jalan raya, tempat perbelanjaan serta pelaksanaan yang berkaitan langsung dengan hak menguasai negara atas tanah dalam hal pengelolaan sumber daya alam yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat banyak seperti yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3), bahwa : “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, yang dimaksud dengan bukti fisik adalah penguasaan fisik secara langsung menguasai tanah atau mengolah, memanfaatkan fungsi tanah untuk dirinya sendiri maupun untuk

³Manulang Rinto, *Segala hal tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2011. Halaman 32-34.

keluarganya. Penguasaan secara fisik terhadap tanah dapat dijadikan sebagai bukti untuk mengajukan permohonan hak milik atas tanah yang dikuasainya melalui pejabat negara yang berwenang menurut prosedur yang telah ditentukan.

Untuk dapat dikatakan bahwa pemilikan terhadap tanah itu legal/sah atau tidak dapat diukur dengan bukti-bukti mengenai tanah yang bersangkutan serta hubungan antara tanah dengan orang yang menguasainya. Untuk lebih jelasnya, mengenai alat-alat bukti diatur dalam Pasal 1866 *Burgerlijk Wetboek* (BW), yaitu:

- 1) Bukti Tulisan;
- 2) Bukti saksi;
- 3) Bukti persangkaan;
- 4) Bukti pengakuan;
- 5) Dan sumpah.

Jadi legalitas dari suatu hak milik atas tanah bahwa orang yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut harus dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik yang sah dalam hukum. Dalam hal kepemilikan tanah, maka bukti tulisan dan pengakuan merupakan bukti kepemilikan sebelum adanya sengketa, sedangkan bukti saksi, persangkaan dan sumpah akan dibutuhkan pada saat tanah tersebut telah masuk dalam ranah sengketa dengan pihak lain.

1.2. Status Tanah tanpa Sertifikat

Berdasarkan Pasal 20 UUPA, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6; hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Jadi untuk dapat dikatakan sebagai hak milik atas tanah, maka harus memenuhi sifat-sifat yang terkandung dalam pengertian hak milik itu sendiri. Menurut Achmad Ali Chomzah menyebutkan bahwa sifat-sifat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut:⁴

1. Turun-temurun. Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
2. Terkuat. Artinya bahwa hak atas tanah tersebut adalah yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lainnya.

3. Terpenuh. Artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan dapat juga mendirikan bangunan sesuai dengan keinginan dari pemegang hak asalkan tidak melanggar hak orang lain.
4. Dapat beralih dan dialihkan. Artinya bahwa kata dapat "beralih" adalah untuk garis keturunan vertikal kebawah, sedangkan "dialihkan" adalah suatu keputusan mutlak dari pemegang hak semasa masih hidup untuk mengalihkan kepada pihak lain, misalnya dalam bentuk hibah, pemberian dan lain-lain.
5. Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak tanggungan. Artinya hak milik dapat dijadikan sebagai jaminan kepada pihak debitur dengan menyerahkan bukti kepemilikan hak, misalnya sertifikat tanah.
6. Jangka waktu tidak terbatas. Hak milik adalah hak atas tanah yang paling sempurna dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya, hal ini dikarenakan bahwa tidak ada batas waktu yang ditetapkan mengenai hak milik.
7. Memiliki fungsi sosial.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa : "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Berpangkal dari pernyataan pasal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa setiap hak atas tanah yang ada di Indonesia harus didaftarkan tanpa terkecuali guna menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi di bidang pertanahan. Sedangkan prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Jadi, sebidang tanah dapat dikatakan sebagai hak milik jika terpenuhinya bukti-bukti hukum yang ditetapkan oleh pemerintah berupa Sertifikat tanah.

Sebelum lebih jauh membahas mengenai status hukum atau eksistensi tanah yang belum

⁴Chomzah H. A. Achmad, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2000. Halaman 5.

memiliki sertifikat namun dianggap sebagai hak milik oleh subjek hukum tertentu, maka tidak salah jika meninjau kembali tentang tata/proses terjadinya hak atas tanah itu sendiri. Jika kita melihat sekilas tentang terjadinya hak milik atas tanah, ada beberapa cara, yaitu:

1. Menurut Penetapan Pemerintah dan Ketentuan Undang-Undang/*Passesio Juristic*;
2. Menurut ketentuan hukum Adat/*Passesio Naturalis*.

Terjadi hak milik menurut penetapan pemerintah misalnya perubahan status tanah dari hak pakai, hak guna usaha (HGU) menjadi hak milik dengan terlebih dahulu mengajukan surat permohonan kepada pejabat pemerintah yang berwenang. Kemudian terjadinya hak milik menurut ketentuan undang-undang misalnya transaksi jual-beli tanah dengan status hak milik pada semulanya, contoh lain pada tanggal 24 September 1960 ditetapkan bahwa semua tanah-tanah yang baik itu berdasarkan hukum adat maupun hukum barat dapat diubah atau dikonversi menjadi hak milik jika memenuhi persyaratan yang ditentukan. Sedangkan terjadinya hak milik menurut hukum adat sangat erat hubungannya dengan hak ulayat, biasanya dengan jalan membuka tanah artinya membuka hutan untuk dijadikan lahan perkebunan, pertanian, ladang dan lain-lain.

Dari beberapa cara terjadinya hak milik atas tanah seperti diatas, terjadinya hak milik menurut hukum adat masih dipermasalahkan dalam hal eksistensinya serta perlindungan hukum yang sangat minim atas hak komunal dari masyarakat adat. Hal ini di karenakan terjadinya hak milik menurut hukum adat tidak memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat, ditambah lagi dengan ditetapkan bahwa bukti girik bukan lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan Pasal 19 UUPA menghendaki setiap tanah harus didaftarkan untuk memperoleh bukti sertifikat yang merupakan bukti yang paling kuat.

Sampai saat ini masih banyak tanah-tanah di Indonesia yang belum disertifikasi. Keadaan ini merupakan salah satu faktor terjadinya sengketa atas tanah di kalangan masyarakat kita. Jangankan tanah milik tanpa sertifikat, tanah milik yang dilengkapi dengan sertifikat

sekali pun dapat menimbulkan sengketa. Oleh karena itu, masyarakat baik secara perseorangan maupun kelompok harus mengetahui tentang status tanah yang sedang mereka garap. Ada banyak status tanah yang ada di negara ini seperti yang sudah dijabarkan pada pembahasan sebelumnya, ada yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak sewa-menyewa, dan hak pakai.

Lalu bagaimana dengan tanah yang dianggap sebagai hak milik oleh subjek hukum tertentu, tetapi tidak atau belum memiliki bukti sertifikat? Apakah tanah tersebut dapat dikatakan sebagai hak milik? Yang jelas tanah yang dianggap sebagai hak milik oleh subjek hukum tersebut bukanlah merupakan tanah terlantar, karena yang pasti tanah tersebut telah berada dalam penguasaan fisik oleh orang yang bersangkutan dan dikerjakan secara terus-menerus untuk keperluan hidupnya sendiri maupun keluarganya.

Fakta bahwa kebanyakan tanah-tanah yang belum memiliki bukti sertifikat merupakan tanah adat atau bisa juga bekas tanah adat, tanah yang didapat dari transaksi jual beli yang hanya didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) serta tanah-tanah yang berasal dari pemerintahan Belanda yang belum di *Konversi* menjadi hak milik. Jika tanah tersebut adalah tanah adat, maka status tanahnya menjadi tanah adat dan di atasnya berlaku hukum adat setempat. Namun jika tanah tersebut bukan merupakan tanah adat atau dapat dikatakan bekas tanah adat, maka tanah tersebut masih merupakan tanah negara. Karena dalam penggolongannya tanah dapat dibagi menjadi 2 macam, yaitu :

1. Tanah hak. Tanah hak adalah tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah, misalnya hak-hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Tanah negara. Tanah negara adalah tanah yang di atasnya tidak terdapat hak dari masyarakat dan tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara.

Jika tanah yang dikatakan sebagai hak milik namun tidak memiliki bukti sertifikat hak milik, maka tanah tersebut tidak dapat dikatakan sebagai hak milik melainkan dapat dikatakan sebagai tanah dengan status hak pakai, karena setelah diundangkannya Undang-Undang

Nomor 5 tahun 1960 maka secara serempak semua hak-hak atas tanah wajib untuk didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Jadi penguasaan fisik tanah selama teruntun, tetapi tidak memiliki bukti hukum bukanlah merupakan hak milik, melainkan hanya sebagai hak pakai untuk mengelola tanah yang bersangkutan. Jika pemegang hak tersebut ingin menguatkan status tanah tersebut menjadi hak milik, maka harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Jadi semua hak-hak atas tanah baik itu hak atas tanah yang baru maupun hak atas tanah yang berasal dari masa pemerintahan Belanda harus didaftarkan dan dikonversi menjadi hak milik. Begitu pula dengan hak atas tanah yang didapat dengan transaksi jual-beli atau bekas tanah-tanah adat haruslah di daftarkan guna mendapatkan bukti sertifikat tanah.

Ketika tanah-tanah tersebut telah memiliki bukti sertifikat hak milik, maka barulah tanah itu berubah status menjadi tanah milik dari pemegang hak. Jadi tanah tanpa sertifikat hanya memberikan ruang hak kepada orang yang menguasai tanah tersebut untuk memiliki tetapi belum dapat dikatakan sebagai hak milik. Dengan demikian sertifikat adalah surat tanah yang keabsahannya paling tinggi dan paling kuat sebagai dokumen kepemilikan lahan.⁵

2. Tata cara mendapatkan bukti sertifikat hak milik atas Tanah

Guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah milik, maka tanah-tanah dengan status hak milik harus di daftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga negara Non-departemen yang bergerak di bidang pertanahan. Kurang lengkap rasanya jika suatu tanah milik tidak memiliki bukti terkuat berupa sertifikat hak milik atas tanah. Namun sebelum dibahas lebih lanjut mengenai tata cara untuk mendapatkan bukti sertifikat, alangkah baiknya terlebih dahulu mengetahui apa maksud dan tujuan dari pendaftaran tanah.

Sedangkan maksud dan tujuan dari pendaftaran tersebut dapat dilihat dalam pasal

3 PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu:

Tujuan pendaftaran tanah :

- a. Untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar,
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁶

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan tersebut.
3. Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagian pembuktian yang kuat.

Secara Hirarki, PP 24 tahun 1997 merupakan pelaksanaan dari pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa; *"Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah"*. Dari penjelasan dalam pasal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa setiap hak atas tanah harus didaftarkan termasuk tanah hak milik (adat) yang ada di Nusantara. Sedangkan yang dimaksudkan dalam surat tanda bukti yang kuat adalah Sertifikat hak atas tanah yang sudah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional.

Secara keseluruhan, hak milik yang *legal* menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional dengan bukti kepemilikan berupa *"sertifikat hak milik"* sebagai bukti hukum yang kuat. Namun dalam pelaksanaannya tidak berarti sertifikat hak

⁵Limbong, *Loc.Cit.*

⁶Pasal 3, PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

milik tidak dapat digugat, sertifikat tersebut dapat digugat dikarenakan sistem publikasi negatif yang dianut dalam sistem pembuktian di Indonesia.

Di Indonesia ada dua (2) cara pendaftaran tanah, yaitu :⁷

1. **Sistematik.** Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa atau kelurahan. Program ini biasanya dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri agraria, jadi pendaftaran tanah secara sistematik dilaksanakan atas dasar prakarsa pemerintah. Pada pendaftaran tanah secara sistematik pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggungjawab untuk:

- memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku;
- berada dilokasi pada saat panitia Ajudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis;
- menunjukkan batas-batas bidang tanahnya pada panitia Ajudikasi;
- menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaa tanahnya kepada panitia Ajudikasi;
- memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan seperti yang tercantum dalam pasal 56 ayat (3) Permen-Agraria No.3/1997.

2. **Sporadik.** Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satuan atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau masal yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Adapun proses pendaftaran secara sporadik meliputi hal-hal sebagai berikut:

- 1) Mengajukan surat permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan format yang diatur dalam *Permen –Agra/Ka.BPN No.3/1997* yang meliputi permohonan untuk (i) melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu yaitu untuk persiapan permohonan hak, untuk pemecahan/pemisahan/penggabungan bidang tanah, untuk pengembalian batas, untuk penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah, inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, untuk hal-hal lain dengan persetujuan pemegang hak; (ii) mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 PP 24/1997; (iii) mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 24 PP 24/1997.
- 2) Pengukuran dan pemetaan. Untuk keperluan pengolahan fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi (i) pembuatan peta dasar pendaftaran; (ii) penetapan batas bidang-bidang tanah; (iii) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; (iv) pembuatan daftar tanah; (v) pembuatan surat ukur.
- 3) Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah.
 - a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan: penetapan pemberian hak dari pejabat ang berwenang jika tanah berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan; 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; hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang; tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf; hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan; pemberian

⁷*Ibid*, Sangsun, Halaman 24

hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

b. Pembuktian hak lama

untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak-hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran atau pendahulunya dengan syarat: bahwa penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, dan penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya. kemudian hasil penelitian alat-alat bukti tersebut dituangkan dalam suatu daftar isian.

4) Pengumpulan data fisik, data yuridis, dan pengesahannya.

Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta pengumuman dapat dilakukan melalui media massa. Kemudian jika jangka

pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara.

5) Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak. Berdasarkan Berita Acara pengesahan data fisik dan data yuridis dilaksanakan kegiatan: Hak atas bidang tanah yang alat buktinya lengkap dan yang alat buktinya tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya dikuasai oleh pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan tertentu; Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi dilakukan bukti kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai hak milik dengan memberi catatan tertentu.

6) Pembukuan Hak. Hak-hak atas tanah yang dimohonkan didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah. Dalam buku tanah itu tercantum data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang bersangkutan serta apabila ada surat ukurnya maka dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan Berita Acara Pengesahan.

7) Penerbitan Sertifikat. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Nasional.

8) Penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah.

9) Penyimpanan daftar umum dan dokumen. Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenalan dan disimpan di

Kantor Pertanahan yang bersangkutan, tidak terpisah dari dari daftar umum.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Untuk dapat dikatakan sebagai hak milik atas tanah, maka harus memenuhi syarat atau unsur utama yang terkandung didalam pengertian hak milik itu sendiri yaitu unsur turun-temurun, terkuat, dan terpenuh serta unsur lainnya misalnya fungsi sosial. Tetapi jika tanah belum memiliki bukti sertifikat walaupun telah dikuasai secara turun-temurun, belum bisa dikatakan sebagai hak milik, tepatnya tanah tersebut merupakan tanah negara yang dikuasai oleh subjek hukum, namun diatasnya melekat hak untuk memiliki dengan catatan tanah tersebut harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Jadi tanah dengan status hak milik harus merupakan tanah yang sudah terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional sebagai badan non-departemen yang berwenang di bidang pertanahan.
2. Untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik, maka tanah tersebut haruslah terlebih dahulu didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan pendaftaran tersebut dapat digolongkan menjadi dua, yaitu pendaftaran untuk hak-hak yang lama dan pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang baru. Dalam prakteknya prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi dua cara, yaitu : Pendaftaran secara Sistematis; Pendaftaran secara Sporadik. Dianjurkan pendaftaran tanah secara Sporadik.

B. Saran

1. Kepada Pemerintah : Kiranya mempercepat proses Perancangan Peraturan Pemerintah mengenai terjadinya Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat. Karena kebanyakan tanah yang tidak atau belum memiliki sertifikat adalah tanah yang didasarkan pada tanah adat atau bekas tanah adat.

2. Kepada Masyarakat : Sebagai warga negara yang baik, masyarakat harus menyadari status tanah yang mereka garap serta pentingnya pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional guna mendapatkan bukti sertifikat sebagai bukti hukum yang kuat.

DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah H. A. Achmad, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2000.
- Dahlan Albani, Kamus Ilmiah Populer, Arkola, Surabaya, 1994.
- DR. Mauna Boer, Hukum Internasional (edisi ke-2), Bandung, 2005.
- H. Muchin dkk, Hukum Agraria Indonesia, Reflika Aditama, Bandung, 2007.
- Manulung Rinto, Segala Hal tentang TanahRumah dan perizinannya, Buku Pintar, Yogyakarta, 2011.
- Saleh K. Wantjik, Hak anda atas Tanah, Ghalia Indonesia (cetakan ke-IV), Jakarta, 1990.
- Sangsun SP Florianus, Tata cara mengurus Sertifikat Tanah, Visimedia, Jakarta, 2007.
- Setiady Tolib, Intisari Hukum Adat Indonesia (dalam kajian kepustakaan), ALFABETA, Bandung, 2013.
- Syarief Elza, Menuntaskan Sengketa Pertanahan melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, 2012.
- Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Tutik T. Triwulan, Pengantar Hukum Perdata Indonesia, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2006.
- Suber tambahan :
- Undang-Undang Dasar 1945, Pasal II Aturan Peralihan.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1866.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 1 ayat (20) dan pasal 3.
- Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 36.
- <http://myrizal-76.blogspot.com/2013/02/tata-cara-pemberian-hak-milik-atas.html>