

## SERTIFIKASI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI BEKAS HAK MILIK TANAH ADAT

Eddie<sup>1</sup>, Hadin Muhjad<sup>2</sup>, Suprpto<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat, Kota Banjarmasin, Indonesia

sheddie448@gmail.com, mhmuhammad@ulm.ac.id, suprpto@ulm.ac.id



Article Info	Abstract
<p><b>Article History</b></p> <p>Received: November 10, 2022</p> <p>Accepted: December 24, 2022</p> <p><b>Keywords:</b> Land certificate, customary land, registration procedures</p>	<p>After the UUPA came into effect, all land rights throughout Indonesia were subject to land law regulated by the UUPA, in fact in society there were still rights to land from customary law, so that the conversion was carried out from an atmosphere of customary law to become UUPA. For legal certainty over land rights, the Head of the National Land Agency issued a special policy on customary land registration procedures.</p>

### Abstract

*Setelah UUPA berlaku, semua hak atas tanah di seluruh Indonesia tunduk pada hukum pertanahan yang diatur oleh UUPA, ternyata dalam masyarakat masih ada hak atas tanah dari hukum adat, sehingga dilakukan perubahan dari suasana hukum adat menjadi hukum adat. menjadi UUPA. Untuk kepastian hukum atas hak atas tanah, Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan kebijakan khusus tentang tata cara pendaftaran tanah adat.*

**Keywords:** *Sertifikat tanah, tanah adat, prosedur pendaftaran*

## I. PENDAHULUAN

Berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah terjadi perubahan fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia terutama di bidang pertanahan.<sup>1</sup> UUPA telah menghapuskan dualisme hukum tanah untuk menuju unifikasi hukum yaitu kesatuan hukum dilapangan hukum pertanahan di Indonesia.

Dengan adanya Hukum Pertanahan Nasional diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut oleh pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bisa menjadi objek pendaftaran tanah adalah :

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

Pada kenyataannya didalam masyarakat masih terdapat hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht serta hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah Yasan, tanah gogolan dan lainnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 UUPA tersebut di atas, maka jelas tanah-tanah yang berasal dari hak-hak atas tanah adat tidak bisa didaftarkan. Jika tanah-tanah ini tidak bisa didaftarkan tentu akan merugikan para pemilik tanah, karena mereka akan kehilangan haknya. Oleh karena itu diperlukan suatu cara agar tanah ini dapat didaftarkan, maka cara yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan konversi terhadap tanah yang bersumber dari hak yang tunduk pada Hukum Adat tersebut. Dengan adanya konversi tanah dari hak-hak atas tanah adat diharapkan masyarakat tidak ada yang dirugikan haknya karena setelah dikonversikan hak tersebut akan dapat didaftarkan.

Konversi bekas hak-hak atas tanah merupakan salah satu instrumen untuk memenuhi asas unifikasi hukum melalui UUPA. Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif. Peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan peralihan UUPA. Tujuan pendaftaran konversi tanah untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau menghasilkan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>2</sup> Kepemilikan tanah di Indonesia pada umumnya dikuasi oleh masyarakat Indonesia, akan tetapi secara hukum belum demikian. Hal ini dilihat dari banyaknya masyarakat Indonesia yang menguasai lahan tersebut tetapi tidak

<sup>1</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 1.

<sup>2</sup> Agung Raharjo, *Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat oleh Ahli Waris*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, Hlm. 14

memiliki bukti kepemilikan yang sah melalui kepemilikan sertifikat tanah yang di hakinya tersebut.

Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional mengatakan bahwa pada tahun 2019 masyarakat Indonesia yang memiliki sertifikat tanah hanya sekitar 40%. Untuk di awal tahun 2020, adanya peningkatan pendaftaran sertifikat tanah mencapai 11,24 juta pendaftar. Tentunya pendaftar sertifikat tanah mengalami kenaikan dari tahun-tahun sebelumnya. Namun, sebanyak 50% permasalahan tanah masih ditemukan di Indonesia.

Memang untuk memperoleh Hak Milik atas Tanah di Indonesia sebagaimana disebutkan di atas melalui beberapa cara yaitu :

- a. Terjadi karena hukum adat ;
- b. Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan ;
- c. Terjadi karena ketentuan Undang-undang.<sup>3</sup>

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster* (Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum).<sup>4</sup> Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah atas tanah tersebut tentu ketika itu juga diberikan status hukum, berupa hak pada tanah tersebut sesuai dengan hak yang dimohonkan. Bila seseorang memohon hak milik, hak guna bangunan atau hak guna usaha, maka dengan pendaftaran tanah tersebut muncullah status hukum di atas tanah itu menjadi hak milik, hak guna bangunan atau hak guna usaha atas nama pemohon yang disetujui. Artinya dengan didaftarkannya tanah seseorang baru ada hak milik atas tanah, hak guna bangunan atau hak guna usaha atas tanah dan hak-hak yang lainnya. Kalau tidak didaftarkan maka tidak ada hak milik, hak guna bangunan atau hak guna usaha atau hak pakai dan hak-hak lainnya.

Demikian pula setelah berlakunya UUPA, maka tanah adat juga mengalami perubahan. Segala sesuatu yang bersangkutan dengan tanah adat (hak ulayat, jual beli tanah, dsb) mengalami perubahan. Apabila sebelum berlakunya UUPA hak ulayat masih milik persekutuan hukum adat setempat yang telah dikuasai sejak lama dari nenek moyang mereka, maka setelah berlakunya UUPA hak ulayat masih diakui. Dikatakan dalam Pasal 3 UUPA, "*Hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat masih diakui sepanjang dalam kenyataan di masyarakat masih ada*". Bila terjadi proses individualisasi terhadap hak ulayat mulai mendesak, maka dapat memberikan pengakuan secara khusus terhadap hak-hak perorangan. Maka selanjutnya dilakukan kewajiban berdasarkan UUPA bahwa tanah-tanah adat tersebut perlu didaftarkan untuk memperoleh sertifikat agar ada perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap hak atas tanah adat tersebut.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik melakukan pembahasan tentang permasalahan proses sertifikasi terhadap tanah-tanah hak milik atas tanah adat. Terkait dengan bagaimana prosedurnya kemudian mekanisme serta

<sup>3</sup> Jayadi setiabudi, *Op. Cit*, hal 16.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hal 21.

aturan-aturan yang berkaitan dengan sertifikasi bagi tanah-tanah adat. Mengingat pentingnya sebidang tanah mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti yang sah dan kuat.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang mengkaji peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah dan hak milik atas tanah adat. Latar masalahnya adalah terdapat kekebauran hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana aturan yang mengatur status sertifikat hak milik atas tanah adat belum ada, karena begitu didaftarkan menjadi formal hilang status adatnya.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-undang Pokok Agraria, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
- b. Dalam hal 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 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 ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.<sup>5</sup>

Sebagian besar rakyat Indonesia menganut hukum adat sehingga hukum adat menjadi dasar pembentukan Hukum Tanah Nasional. Hukum tanah adalah suatu sistem dari cabang hukum yang mandiri yang mengatur aspek yuridis dari sebuah tanah, yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>6</sup> Ketentuan-ketentuan yang mengatur tersebut menjadikan hukum adat sebagai suatu dasar pembentuk. Urip Santoso mengemukakan Hukum Adat menjadi dasar utama dalam pembentukan Hukum Agraria Nasional dapat disimpulkan dalam Konsideran UUPA yang menyatakan;

“bahwa berhubungan dengan apa yang disebut dalam pertimbangan – pertimbangan perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana, dan menjamim kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama”<sup>7</sup>

Hal ini sesuai dengan penjelasan konsiderans dalam UUPA yang menyatakan bahwa hukum tanah nasional disusun berdasarkan hukum adat. Pernyataan ini dapat ditemukan antara lain dalam :

- a. Penjelasan Umum angka III (1);
- b. Pasal 5 dan penjelasannya.

<sup>5</sup> Ibid., hal. 44

<sup>6</sup> Ibid., hal. 17

<sup>7</sup> Urip, Op. Cit., hal. 5-6

Dalam Penjelasan Umum angka III (1) UUPA dinyatakan bahwa :

Dengan sendirinya Hukum Agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agrarian baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan – ketentuan hukum adat itu sebagai hukum asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalis dan masyarakat swapraja yang feodal.

Demikian pula dalam Penjelasan Umum angka III (1) UUPA di atas, dalam pasal 5 dinyatakan bahwa ;

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.

Hukum adat yang menjadi sumber utama dalam penyusunan hukum tanah nasional, menjadikan segala hal dari kerangka dasar hukum adat sebagai sumber pertama, hal ini ditegaskan oleh Budi Harsono bahwa :

Hukum Tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan–bahan dari hukum adat, berupa norma–norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang– undangan sebagai hukum yang tertulis, merupakan hukum tanah nasional positif yang tertulis. UUPA merupakan hasilnya yang pertama.

Dalam hubungan ini, R. Roestandi Ardiwilaga menyebutkan bahwa hak milik adat diperoleh karena “pembukaan tanah, sesudah lebih dulu dibuat tanda-tanda batasnya, dan setelah melalui hak pilih lebih dahulu dan hak memungut hasil. Tanah yang dimiliki sedemikian itu dapat diwariskan, dipindahkan (serah lepas), digadaikan.”<sup>8</sup> Sejalan dengan hal tersebut, Dianayu Permata Sari menyatakan bahwa hak milik atas tanah menurut hukum adat ini, didapat dari “pembukaan tanah, karena **pembawaan lumpur** (di ex Marga Kayuagung disebut tanah **nyurung**), atau karena pemberian dari Kepala Persekutuan Hukum. Hak milik ini dapat dijual, ditukar, dihibahkan, dipinjamkan, dan diwariskan.”<sup>9</sup>

Masih dalam kaitannya dengan penguasaan hak milik atas tanah menurut hukum adat ini, Boedi Harsono mengatakan bahwa:

Makin banyak usaha yang dilakukan seseorang atas suatu bidang tanah, maka makin eratlah hubungannya dengan tanah yang bersangkutan dan makin kuat pula haknya atas tanah tersebut. Dengan bertambah kuatnya<sup>10</sup> penguasaan bagian-bagian tanah-bersama tersebut oleh para warganya, secara alamiah kekuatan hak ulayat tambah lama menjadi tambah lemah, hingga akhirnya hilang sama sekali.

Dengan UUPA ini, maka hilanglah masa dualisme dan pluralisme hukum agraria di Indonesia, sejak saat itu di Indonesia telah terjadi *unifikasi hukum agraria*. Tidak ada lagi hukum agraria adat dan tidak ada lagi hukum agraria perdata barat, yang ada adalah hukum agraria berdasarkan UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Demikian juga halnya dengan hak-hak atas tanah, tidak ada lagi hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan tidak ada lagi hak-hak atas tanah menurut hukum perdata barat, yang ada adalah hak-hak atas tanah menurut UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 16

<sup>8</sup> R. Roestandi Ardiwilaga, Op.cit., h.21

<sup>9</sup> Dianayu Permata Sari, 2015, *Pengaturan Kepemilikan Tanah “Nyurung” Di Kecamatan Kota Kayuagung Kabupaten Ogan Komering Ilir*, Tesis Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, h.7.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, h.182

UUPA. Sehubungan dengan status hak-hak atas tanah yang lahir berdasarkan hukum adat dan hukum perdata barat setelah berlakunya UUPA ini, maka hak-hak atas tanah tersebut harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA.

Konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk sistem dalam dari UUPA.<sup>11</sup> Ketentuan konversi mengenai hak-hak tanah telah diatur dalam pada Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA Pasal II ayat 1 yaitu: hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1, seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu hak agrarisch eigendom, milik, yayasan, andarbeni hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, landrijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikilir dan hak-hak lain dengan nama apapun, juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21. Kemudian dilanjutkan pada ayat 2 yang berbunyi yaitu hak-hak tersebut dalam ayat 1 kepunyaan orang asing warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

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

Pada Pasal VII ayat (1) menerangkan secara rinci bahwa hak gogolan, pukulen, atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 ayat (1). Ayat (2) menyatakan hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini. Ayat (3) menyatakan bahwa jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agrarialah yang memutuskan.

Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah menyatakan bahwa pasal ini mengatur tentang hak-hak yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah, maka oleh yang bersangkutan diajukan:

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/*verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya);
- b. Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten Wedana (camat) yang :
  - 1) Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak tersebut.
  - 2) Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
  - 3) Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak.

<sup>11</sup> A.P. Parlindungan, 1990:1.

Dari ketentuan Pasal 3 ini, maka khusus untuk tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan UUPA, tetapi diakui tanah tersebut sebagai hak adat, maka ditempuhlah dengan upaya "Penegasan Hak" yang diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat diikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual-beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan menerangkan juga tanah itu untuk perumahan atau untuk pertanian dan keterangan kewarganegaraan orang yang bersangkutan.

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri ini menjelaskan bahwa Mengenai hak-hak yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda buktinya, sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 dan 3, maka atas permohonan yang berkepentingan diberikan "pengakuan hak", atas dasar hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A tersebut dalam Keputusan Menteri Negara Agraria No. Sk.113/Ka/1961 (TLN Nomor 2334). Pengakuan hak tersebut diberikan sesudah hasil pemeriksaan Panitia itu diumumkan selama 2 bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa, Asisten Wedana dan Kepala Agraria daerah yang bersangkutan dan tidak ada yang menyatakan keberatan, baik mengenai haknya, siapa yang empunya maupun letak, luas dan batas-batas tanahnya. Ayat (2) menyatakan bahwa Pengakuan hak yang dimaksudkan di dalam ayat (1) Pasal ini diberikan oleh Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan. Jika menurut Keputusan Menteri Negara Agraria No. Sk.112/Ka/1961 jo SK 4/Ka/62 (TLN Nomor 2333 dan 2433) yang berwenang memberikan hak yang diakui itu instansi yang lebih rendah, maka instansi itulah memberikan pengakuan tersebut. Ayat (3) berbunyi bahwa Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 6, maka di dalam surat keputusan pengakuan hak tersebut ditegaskan konversi haknya menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai, yang atas permohonan yang berkepentingan, akan didaftar oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Di daerah mana Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah mulai diselenggarakan, maka pengakuan hak itu baru mulai berlaku, jika haknya telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah. Atas permintaan yang berhak diberikan kepadanya sertifikat atau sertifikat sementara, dengan dipungut biaya menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Selanjutnya dalam Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Kemudian disebutkan pada Ayat (2) dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat : a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam masyarakat kita masih banyak yang tidak memiliki bukti-bukti atas kepemilikan tanah secara lengkap atau bukti-bukti tersebut tidak lagi tersedia. Hal ini menyebabkan kesulitan bagi masyarakat untuk tidak dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat. Oleh sebab itu, Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah diperlukan sebagai kepastian bagi kepemilikan, penguasaan,

penggunaan, pemanfaatan atas suatu bidang tanah sesuai dengan kenyataan fisik di lapangan, riwayat kepemilikan, peralihan atau perolehan tanah sesuai dengan catatan dalam buku register desa/kelurahan dan keterangan mengenai ada tidaknya sengketa terhadap tanah tersebut dengan pihak lain dan tidak menjadi jaminan suatu hutang.

Berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9/SE/VI/2013 tentang Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat dibuat dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi format dan materi Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah sebagai kelengkapan permohonan pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat. Terbitnya SE Kepala Badan Pertanahan No. 9/SE/VI/2013 tersebut atas dasar UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Terdapat beberapa hal yang diperlukan sebagai kelengkapan permohonan pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat, antara lain:

- a. Subyek hak (pemilik);
- b. Letak, batas-batas dan luas tanah;
- c. Mengenai penguasaan, penggunaan, pemanfaatan tanah;
- d. Riwayat kepemilikan, peralihan atau perolehan tanah;
- e. Kepastian bukan merupakan aset Pemerintah atau pihak lain dan tidak termasuk dalam kawasan hutan;
- f. Tidak sedang menjadi jaminan suatu hutang dan tidak dalam sengketa dengan pihak lain.

Menurut SE Kepala Badan Pertanahan No. 9/SE/VI/2013, Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan tanah terhadap tanah-tanah yang tidak memenuhi kriteria angka 1 diatas, yakni :

1. Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, dalam hal tidak adanya 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, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftar dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat: penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka, penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
2. Pasal 4 ayat (1) huruf a Permen Agraria/ Kepala BPN No 5 Tahun 1999, penguasaan bidang-bidang tanah yang termasuk tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 oleh perseorangan dan badan hukum dapat dilakukan oleh warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak penguasaan menurut ketentuan hukum adatnya yang berlaku, yang apabila dikehendaki oleh pemegang haknya dapat didaftar sebagai hak atas tanah yang sesuai menurut UUPA;

Pasal 76 ayat (3) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, dalam hal bukti-bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) tidak ada, maka permohonan tersebut harus disertai dengan surat pernyataan dari pemohon dan keterangan dari Kepala Desa/Lurah. Untuk tanah bekas hak milik adat di atas, jika pihak yang hendak melakukan proses penyertifikatannya merupakan pemilik asli yang tercantum dalam tanah adat tersebut, maka tidak diperlukan adanya jual beli terlebih dahulu. Jika sudah terjadi pewarisan misalnya, maka harus didahului dengan pembuatan keterangan waris dan prosedur waris seperti biasa. Sedangkan jika perolehan haknya dilakukan melalui mekanisme jual beli, maka harus di ikuti lebih dahulu proses jual belinya..

*Penyertifikatan* tanah adat dalam istilah hukum pertanahan dikenal dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan ini ada dua jenis,



pertama, pendaftaran tanah secara sistematis, yang diprakarsai oleh pemerintah. Yang kedua, pendaftaran tanah secara sporadis yang dilakukan mandiri/atas prakarsa pemilik tanah. Dokumen-dokumen yang harus dilengkapi adalah:

1. Surat Rekomendasi dari lurah/camat perihal tanah yang akan didaftarkan.
2. Membuat surat tidak sengketa dari RT/RW/Lurah.
3. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan penyertifikatan (surat ini bisa diperoleh di Kantor Pertanahan setempat).
4. Surat kuasa (apabila pengurusan dikuasakan kepada orang lain, misalnya PPAT).
5. Identitas pemilik tanah (pemohon) yang dilegalisasi oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris) dan/atau kuasanya, berupa fotokopi KTP dan Kartu Keluarga, surat keterangan waris dan akta kelahiran (jika permohonan penyertifikatan dilakukan oleh ahli waris).
6. Bukti atas hak yang dimohonkan: girik/petok/rincik/ketitir atau bukti lain sebagai bukti kepemilikan.
7. Surat pernyataan telah memasang tanda batas.
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Sementara (STTS) tahun berjalan.

Setelah semua dilengkapi dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, maka rangkaian kegiatan pendaftaran tanah pun dimulai. Pihak Kantor Pertanahan akan meninjau lokasi dan mengukur tanah, menerbitkan gambar situasi/surat ukur, memproses pertimbangan Panitia A, pengumuman, pengesahan pengumuman, pemohon membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan luas yang tercantum dalam gambar situasi/uang pemasukan, dan yang terakhir, penerbitan sertifikat tanah.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa sejak UUPA berlaku maka semua hak-hak atas tanah yang ada di seluruh Indonesia harus tunduk pada ketentuan UUPA bagi tanah yang berstatus hak-hak atas tanah adat dilakukan melalui cara konversi, namun sayangnya masyarakat kita biasanya tidak memiliki bukti-bukti yang lengkap, maka oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional diambil kebijakan penegasan hak dan pengakuan hak. Sehingga prosedur pendaftaran hak-hak atas tanah adat memiliki proses kekhususan tersendiri dengan tujuan agar hak-hak atas tanah adat memiliki kepastian hukum maka perlu disertifikasi.

#### REFERENSI

- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta.
- , 1994, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta.
- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, ed. 3 Jakarta, 2007.
- Dianayu Permata Sari, 2015, *Pengaturan Kepemilikan Tanah “Nyurung” Di Kecamatan Kota Kayuagung Kabupaten Ogan Komering Ilir*, Tesis Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Elsa Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG, Jakarta 2014.
- Fernando M Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian, Prakarsa*, Bandung.
- G. Kartasapoetra. 1986. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta. PT. Bina Aksara.

- Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani. 2012. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Herman Soesang Obeng, 1975. *Pertumbuhan hak milik individu menurut hukum adat dan menurut UUPA di Jawa Timur*. *Majalah Hukum*
- Imam Soetiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press.
- Iman Sudiyat. 1981. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Cetakan Kedua. Liberty. Yogyakarta
- Maria S.W. Sumardjono. 2005. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Edisi Revisi. Buku Kompas. Jakarta.
- Parlindungan, A.P., 1988, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut U.U.PA*, Alumni, Bandung.
- Roestandi Ardiwilaga, 1960, *Hukum Agraria Indonesia, Masa Baru*, Bandung-Jakarta.
- Sahyuti. Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia. *Forum Penelitian Agro Ekonomi*. Volume 21 No. 1, Juli 2006: 14-27.
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- , 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media Group. Cetakan ke-5. 2015.
- , 2013, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.