

KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH BEKAS HAK ADAT SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMER 18 TAHUN 2021*

Nurina Faizah

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
nurinafaizah@mail.ugm.ac.id

Intisari

Tumpang tindih aturan pendaftaran tanah dengan kondisi pertanahan di Indonesia saat ini membuat suatu keresahan masyarakat terhadap kepemilikan tanah bekas hak adat. Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Cipta Kerja di bidang pertanahan merubah aturan dan ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya tanah bekas hak adat. Berdasarkan Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa alat bukti tertulis hak lama tidak berlaku lagi sebagai alat bukti, melainkan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Hal ini justru bertolak belakang dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah yang berasal dari hak lama harus dibuktikan dengan alat bukti tertulis. Sebagai ketentuan baru, isu pertanahan ini menarik untuk dikaji dan dianalisis terkait kepastian hukum tanah bekas hak adat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif dengan menggunakan metode pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*). Penelitian ini bersifat deskriptif dan analisis data hukum menggunakan metode analisis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian, tanah bekas hak adat dengan alat bukti hak lama harus didaftarkan dalam jangka waktu 5 tahun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 melalui pendaftaran tanah pertama kali. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan memberikan alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Dalam jangka waktu yang ditentukan telah selesai maka pendaftaran tanah dilakukan dengan pendaftaran sporadik yaitu melalui pengakuan hak dengan melengkapi syarat-syarat yang ditentukan sesuai PERMEN ATR Nomor 16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga PMNA Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Konversi, Tanah Adat.

* Hasil penelitian ini merupakan penelitian tesis

**LEGAL ASSURANCE OF OWNERSHIP OF EX-CUSTOMARY RIGHTS AFTER
THE IMPLEMENTATION OF GOVERNMENT REGULATION
NUMBER 18 OF 2021****

Abstract

The overlapping of land regulations with the current state of land in Indonesia has created a sense of public anxieties about land ownership of ex-customary rights. The enactment of Government Regulation Number 18 of 2021 concerning management rights, land rights, apartment units, and land registration as the implementation of Law Number 11 of 2021 concerning Job Creation in the land sector changes the rules and provisions for implementing land registration, especially land ex-customary rights. Based on Article 96 of Government Regulation Number 18 of 2021, it is stated that written evidence of old rights is no longer valid as evidence but only as a guide in the context of land registration. This is in contrast to Government Regulation No. 24/1997 which states that land registration originating from old rights must be proven with written evidence. As a new provision, this land issue is interesting to study and analyze regarding the legal certainty of ex-customary land rights in Government Regulation Number 18 of 2021. The research method used is normative research using the Statute Approach. This research is descriptive and legal data analysis uses qualitative analysis methods. Based on the results of the research, ex-customary rights land with evidence of old rights must be registered within 5 years after the enactment of Government Regulation Number 18 of 2021. Land registration was first carried out to provide legal certainty and provide strong evidence of land ownership. Within the specified period, land registration is carried out sporadically, namely through recognition of rights by completing the conditions specified by PERMEN ATR Number 16 of 2021 concerning the third amendment to PMNA Number 3 of 1997 concerning the implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration.

Key Words: *Legal Certainty, Conversion, Customary Land.*

PENDAHULUAN

Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau sering disebut UUPA, Indonesia mempunyai aturan *dualisme* terhadap aturan pertanahan yaitu tunduk pada hukum adat dan tunduk pada hukum barat yang dibawa oleh Belanda pada saat penjajahan. Tanah-tanah hukum barat tersebut diantaranya tanah hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, hak *gebruik* dan hak sewa. Sementara itu, tanah yang tunduk pada hukum adat yang penguasaannya dipercayai oleh penduduk asli dari waktu ke waktu sebelum jajahan Belanda sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah yasan, hak *agrarisch eigendom*, tanah gogolan, *andarbeni*, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, *landerijnbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir. Berlakunya

** *The result of this research is a thesis research*

UUPA merubah fundamental menggabungkan kedua aturan dan menghapuskan sistem *dualisme*. Penggabungan hak-hak atas tanah tersebut dengan cara dirubah (*dikonversi*) menjadi ketentuan-ketentuan hak atas tanah dalam UUPA.¹ Diatur dalam diktum II UUPA tentang konversi, menyatakan bahwa semua hak yang ada sebelum berlakunya UUPA beralih menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Pelaksanaan konversi erat kaitannya dengan pendaftaran tanah, sebab konversi ini harus dimohonkan dan didaftarkan ke kepala kantor pertanahan. Selama lebih dari 60 tahun (sejak UUPA sampai dengan sekarang), Pemerintah telah melaksanakan pendaftaran tanah.² Berdasarkan data dari laporan kerja kementerian Agraria Tahun 2020 masih ada kurang lebih 39 juta yang belum terdaftar dari 126 juta bidang tanah di seluruh wilayah di Indonesia.³ Berbagai faktor yang mempengaruhi banyaknya tanah yang belum terdaftar berasal dari aparat pelaksana dan masyarakat. Berdasarkan laporan kinerja Kementerian Agraria Tahun 2020 analisis penyebab keberhasilan/kegagalan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah seperti munculnya kasus-kasus baru yang diperoleh dari masyarakat baik kasus yang sudah ditargetkan maupun kasus baru.⁴ Pemerintah melakukan upaya percepatan pendaftaran tanah tahun 2021 dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (PP Nomor 18 Tahun 2021). Pasal 96 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa alat bukti bekas hak adat wajib didaftarkan setelah PP Nomor 18 Tahun 2021 diberlakukan, ayat (2) menyebutkan dalam hal apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan berakhir maka alat bukti tertulis tanah bekas hak milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Hal ini menjadi keresahan masyarakat pemegang hak atas tanah bekas hak adat apabila dalam kurun waktu yang ditentukan setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 masyarakat masih belum mendaftarkan tanah bekas hak milik adat yang dikuasainya. Ketentuan tersebut justru bertolak belakang

¹ Menurut Ari Sukanti Hatagalung, Leon C.A Verstappen, Wilbert D. Kolkman, dan Rafael Edy Bosko dalam bukunya yang berjudul "Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia" sebutan bagi hak atas tanah yang lama harus (didahului) sebutan "bekas misalnya seperti: bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, bekas Hak Grant Sultan, Bekas Hak Eigendom

² Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didasari dengan landasan kerja dan landasan hukum dari PP Nomor 10 Tahun 1961 kemudian diubah menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

³ *Ibid.*

⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, "Laporan kinerja Kinerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020", atr bpn.go.id, (diakses tanggal 8 Januari 2022).

dengan aturan pendaftaran tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP Nomor 24 Tahun 1997) bahwa untuk keperluan pendaftaran hak yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak untuk pendaftaran tanah.

Isu permasalahan tersebut menarik untuk diteliti karena berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 tidak menghapuskan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini dijelaskan pada ketentuan penutup Pasal 102 huruf (b) PP Nomor 18 Tahun 2021 disebutkan bahwa PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696) dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam PP Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah bekas hak adat dalam PP Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan Pendaftaran tanah. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian normatif data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Penelitian ini bersifat deskriptif, dirancang untuk mengetahui dan memperoleh jawaban atas jaminan kepastian hukum tanah bekas hak adat setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*Statute Approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis, pendekatan undang-undang ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.⁵

PEMBAHASAN

A. Konversi Hak Atas Tanah

Penggabungan dan penghapusan hak-hak sebelum berlakunya UUPA adalah penyederhanaan hukum pertanahan yang ada di Indonesia hal ini disebutkan dalam dasar-dasar pembentukan UUPA. Hak atas tanah dari hak-hak lama tersebut diubah (dikonversi) menjadi hak-hak baru yang terdapat dalam UUPA.

Tujuan diadakannya konversi adalah untuk menciptakan unifikasi hak-hak perorangan atas tanah terutama yang merupakan suatu hubungan hukum yang konkrit dengan tanah berdasarkan ketentuan hukum yang terdahulu yaitu tanah-tanah hak adat Indonesia dan tanah-tanah hak barat, selanjutnya adalah untuk mengakhiri hak-hak asing atas tanah, yaitu tanah-tanah hak yang dikuasai oleh para

⁵ Mukti Fajar Nd, Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 186.

orang asing dan badan hukum asing.⁶

Hak-hak atas tanah berdasarkan UUPA diantaranya:

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna bangunan
- 3) Hak guna usaha
- 4) Hak pakai
- 5) Hak sewa
- 6) Hak membuka tanah
- 7) Hak memungut hasil hutan
- 8) Hak-hak yang bersifat sementara yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Pelaksanaan Konversi terhadap hak atas tanah tersebut diantaranya adalah:

a. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah-tanah barat diantaranya:⁷

- 1) Hak *Eigendom*

Hak *eigendom* setelah berlakunya UUPA hak *eigendom* dikonversi menjadi:

- a) Hak *eigendom* yang subyek pemegang hak atas tanah *eigendom* tersebut memenuhi Pasal 21 UUPA maka hak *eigendom* menjadi Hak Milik.
 - b) Hak *eigendom* kepunyaan pemerintah asing, yang digunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan Gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya UUPA menjadi Hak Pakai.
 - c) Hak *eigendom* kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang disamping kewarganegaraannya Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai dimaksud pasal 21 UUPA menjadi Hak Guna Bangunan.
- 2) Hak *Opstal* menjadi hak guna bangunan dengan sisa jangka waktunya dan paling lama 20 Tahun.
 - 3) Hak *Erfpacht* untuk perkebunan besar menjadi Hak Guna Usaha dengan jangka waktunya dan paling lama 20 tahun, dan untuk perumahan kota-kota/tempat peristirahatan menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktunya paling lama 20 tahun.
 - 4) Hak *Gebruik* menjadi Hak Pakai dengan jangka waktu dan paling lama 20 tahun.

⁶ Hurtagalung, et al, *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*, (Jakarta: Pusaka Laran, 2012), 188.

⁷ *Ibid*, 190

5) Hak sewa tanah atas tanah negara menjadi Hak Pakai dengan jangka waktunya dan paling lama 20 tahun.

b. Konversi Hak atas tanah-tanah Hak Indonesia

Konversi hak atas tanah-tanah Indonesia datur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962. Konversi hak atas tanah tanah Indonesia meliputi, hak-hak atas tanah yang diatur oleh hukum tanah adat sebelum berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang bersumber pada hukum tanah adat diantaranya:

Hak agraris *eigendom*, milik, *yasas*, *anderbreni*, hak atas tanah *druwe desa*, *pesini*, *grant sultan*, *landerijnbezitrecht*, *altijddurende erfpacht* hak usaha atas bekas tanah *partikelir* dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh menteri agraria sejak mulai berlakunya UUPA menjadi Hak Milik.⁸

c. Hak Milik Adat dikonversikan Menjadi Hak Milik

Hak Milik adat dikonversi menjadi Hak Milik jika pemilik hak atas tanah memenuhi syarat-syarat sebagai subyek hak milik, yaitu berkewarganegaraan tunggal⁹. Pemilik yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik maka hak milik adat dikonversikan menurut peruntukan tanahnya yaitu¹⁰:

- 1) Tanah pertanahan dikonversikan menjadi Hak Guna Usaha dengan Jangka waktu 20 tahun.
- 2) Tanah non pertanian dikonversikan menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun.

Apabila sampai jangka waktu yang ditentukan maka haknya hapus dan menjadi Tanah Negara. Konversi bekas hak milik adat harus diikuti pula dengan pendaftarannya sejak berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 kemudian dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan penjelasan diatas dengan didaftarkannya tanah bekas hak adat

⁸ Pasal II angka (1) dan Pasal IV Diktum kedua UUPA

⁹ Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dalam pasal 21 UUPA menyebutkan (1) bahwa hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, (2) oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, (3) orang asing yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh hak milik karena warisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga ke negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak hak pihak lain yang membebani nya tetap berlangsung, (4) selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam angka (3) pasal ini.

¹⁰ Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.

untuk dapat diubah menjadi hak milik sesuai dengan hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA. Sepanjang pemegang hak memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik maka tanah bekas hak milik adat setelah didaftarkan dan dikonversi menjadi hak milik.

B. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Berkaitan dengan tanah-tanah hak lama yang belum dikonversi dan didaftarkan maka dilakukan pendaftaran tanah pertama kali. Berdasarkan Pasal 1 angka 9 PP Nomor 24 tahun 1997 pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap tanah yang belum didaftarkan menurut ketentuan PP Nomor 10 tahun 1961 dan PP Nomor 24 tahun 1997. Dalam Pasal tersebut jelas disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah pertama kali adalah tanah-tanah yang belum didaftarkan maka bagi tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan dan belum dikonversikan untuk menjamin kepastian hukum sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA dapat dilakukan pendaftaran tanah pertama kali. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Pengumpulan data dan pengolahan data fisik.
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya.
- 3) Penerbitan sertifikat.
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis.
- 5) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah diberi tanda pengenal dan disimpan di kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui:

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran sistematis yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau sebagian dari wilayah desa atau kelurahan.¹¹ Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilakukan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam Pelaksanaannya, pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan

¹¹ Pasal 1 angka (10) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Pendaftaran tanah secara sistematis berdasarkan PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah meliputi:¹²

- 1) Adanya suatu rancangan kerja yaitu rancangan kerja penetapan suatu wilayah menjadi objek wilayah pendaftaran tanah secara sistematis,
- 2) Pembentukan panitia Ajudikasi.
- 3) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- 4) Penetapan batas-batas bidang.
- 5) Pembuatan daftar tanah.
- 6) Pembuatan surat ukur
- 7) Pengumpulan dan penelitian data yuridis
- 8) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran
- 9) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis
- 10) Pembukuan hak
- 11) Penerbitan sertifikat

b. Pendaftaran Tanah Sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik yaitu pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu daerah berdasarkan inisiatif pemilik tanah secara perorangan atau secara bersama-sama.¹³ Berdasarkan Pasal 13 ayat (3) PP 24 Tahun 1997 dalam hal suatu wilayah desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftaran tanah dilaksanakan melalui pendaftaran tanah sporadik.

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu meliputi:¹⁴

- 1) Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

¹² Diyan Isnaeni, H. Suratman, *Reforma agraria land reform dan redistribusi tanah di Indonesia* (Malang: Intrans Publising, 2018), 175-197.

¹³ Pasal 1 Angka (11) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁴ Diyan Isnaeni, H. Suratman, *Op. cit*, 201-226.

- 2) Pembuatan peta dasar pendaftaran
- 3) Penetapan batas-batas bidang tanah
- 4) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan dan pembuatan peta pendaftaran
- 5) Pembuatan daftar tanah
- 6) Pembuatan surat ukur
- 7) Pembuktian hak baru
- 8) Pembuktian hak lama
- 9) Pengumuman hasil penelitian
- 10) Pengesahan hasil penelitian
- 11) Pembukuan hak.

Pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dalam pembuktian hak untuk memperoleh kebenaran data yuridis dalam pendaftaran tanah. Pembuktian hak tersebut diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu terdiri dari pembuktian hak atas tanah baru dan hak atas tanah lama.

1. Pembuktian hak baru

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.
 - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerimaan hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- b) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- c) Tanah wakaf dibuktikan dengan ikrar wakaf
- d) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan pemberian hak tanggungan.

2. Pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah yaitu:

- a) 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.

Alat bukti yang dimaksud selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 60 ayat (2) PERMEN ATR Nomor 3 Tahun 1997 berupa:

- 1) Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- 2) Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau
- 3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- 4) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- 5) 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
- 6) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- 7) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- 8) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- 9) Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau

- 10) Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - 11) Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
 - 12) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal III, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA dengan disertai alas hak yang dialihkan.
- b) Dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) PMNA Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP Nomor 24 tentang pendaftaran tanah maka permohonan pendaftaran tanah harus disertai 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:¹⁵
- 1) 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.
 - 2) 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.

Menurut Boedi Harsono mengenai kepemilikan hak atas tanah ada tiga kemungkinan alat pembuktian yaitu:¹⁶

- 1) Bukti tertulis lengkap tidak memerlukan tambahan alat bukti lain
- 2) Bukti tertulis sebagaimana yang dimaksud tidak ada lagi, diperkuat dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.
- 3) Bukti tertulisnya semua tidak ada lagi, diganti keterangan saksi atau pernyataan bersangkutan.

¹⁵ Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Penjelasaanya Jilid I Hukum Tanah Nasional* (Jakarta: Penerbit Djambatan, edisi 2008), 494-495.

Berdasarkan Alat bukti yang dikumpulkan dalam hal pengumpulan dan penelitian data yuridis sampai jangka waktunya berakhir Kepala kantor pertanahan mengesahkan dalam berita acara pengesahan. Pengesahan berita acara dalam pendaftaran tanah sporadik dibagi melalui dua cara yaitu:

- a) Penegasan Hak apabila hak atas tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap, dan alat bukti tertulis yang tidak lengkap tetapi dilengkapi dengan keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan oleh kepala kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan pada daftar isian 201.
- b) Pengakuan Hak apabila dalam hal alat bukti tertulisnya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisik selama 20 tahun oleh kepala kantor Pertanahan dengan memberi catatan pada daftar isian 201.

Pendaftaran Pertama kali berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang masih menggunakan sistem manual namun sejak berlakunya berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021 yang sudah menggunakan sistem elektronik disebutkan dalam penjelasan Pasal 84 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 bahwa kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik (pengukuran dan pemetaan), pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen berupa data, informasi elektronik. Pendaftaran tanah pertama kali tidak secara khusus dibahas dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 sehingga beberapa ketentuan pendaftaran tanah pertama kali masih berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997. Dari hasil analisis PP Nomor 18 Tahun 2021 terkait ketentuan pendaftaran tanah dirubah dengan sistem elektronik yang dilakukan secara bertahap dan ketentuan pembuktian yang berasal dari hak lama yaitu alat bukti bekas hak barat tidak diakui lagi sebagai alat bukti sedangkan alat bukti bekas hak adat diberikan jangka waktu lima tahun untuk didaftarkan.

Pendaftaran tanah pertama kali terhadap tanah bekas hak adat dapat dilakukan dengan alat bukti berupa:

- 1) Petuk pajak bumi, kitir, pipil, *verponding* Indonesia, dan alat bukti bekas hak milik adat lainnya sebelum lima tahun PP Nomor 18 Tahun 2021 berlaku alat tersebut masih bisa digunakan sebagai alat bukti dalam pendaftaran tanah.
- 2) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

Sebelum lima tahun pendaftaran tanah bekas hak adat dapat dilakukan dengan alat bukti diatas untuk menilai adanya hak. Namun, setelah lima tahun alat bukti tersebut hanya sebagai petunjuk maka ketentuan ini menyebabkan ada atau tidaknya alat bukti tertulis bekas hak adat yang dimiliki oleh masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya dilakukan dengan mekanisme pengakuan hak. Hal tersebut lebih lanjut dijelaskan dalam PERMEN ATR BPN Nomor 16 Tahun 2021 dalam pasal 76A (2) huruf a dan b yang menyebutkan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat tidak dapat digunakan lagi sebagai alat pembuktian hak atas tanah, hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah, kemudian status tanah tetap menjadi tanah bekas milik adat. Pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dilakukan dengan mekanisme pengakuan hak, permohonan pendaftaran tanah melalui sistem pengakuan hak. Dalam mekanisme pengakuan hak harus disertakan surat pernyataan penguasaan fisik sesuai dengan ketentuan PERMEN ATR BPN Nomor 16 Tahun 2021 karena alat bukti yang dimiliki hanya digunakan sebagai petunjuk adanya hak yang akan didaftarkan.

C. Kepastian Hukum Tanah Bekas Hak Milik Adat Dalam PP 18 Tahun 2021

Berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 dalam hukum pertanahan adalah upaya pemerintah dalam rangka percepatan program pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 angka (9) PP 18 Tahun 2021 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak nya bagi bidang bidang tanah, ruang atas tanah, ruang atas satuan rumah susun serta hak hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis PP Nomor 18 Tahun 2021 untuk mendapatkan kepastian bagi masyarakat pemegang hak atas tanah bekas hak adat adalah dengan mendaftarkan tanah bekas hak adat yang dikuasai sehingga mendapatkan surat tanda bukti hak yang diakui. Aturan harus didaftarkannya tanah bekas hak sebagaimana yang ditegaskan dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dengan didaftarkannya tanah bekas hak adat. Hal ini dijelaskan dalam bagian penjelasan Pasal 96 PP Nomor 18 Tahun 2021 bahwa alat bukti bekas tanah adat tersebut objeknya belum diterbitkan sertifikat.

Seperti halnya dijelaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Oleh karena itu, untuk mendapatkan alat bukti yang kuat tanah bekas hak adat harus didaftarkan. Sesuai dengan bunyi Pasal 96 ayat (1) “alat bukti tertulis bekas hak adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama lima tahun sejak berlakunya peraturan pemerintah ini”. Setelah berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 96 PP Nomor 18 tahun 2021 tidak menghalangi masyarakat pemegang alat bukti tertulis bekas hak adat untuk mendaftarkan tanahnya. Masyarakat tetap bisa mendaftarkan tanah bekas hak adat yang dikuasai melalui pendaftaran tanah secara sporadic, tetapi mekanisme pembuktian dan pengesahan dalam berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis yang berbeda.

Sebelum berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021, pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan PP 24 Tahun 1997 dan PMNA 3 Tahun 1997 alat bukti tertulis berupa hak lama masih dapat digunakan sebagai alat bukti dalam rangka pendaftaran tanah secara sistematis dan juga pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk pendaftaran tanah sporadic, mekanisme pembuktian pendaftaran dalam PP 24 Tahun 1997 dan PMNA 3 tahun 1997 dibedakan menjadi 2, yaitu pendaftaran tanah secara sporadik melalui pengesahan hak dan pengakuan hak. Berbeda setelah PP Nomor 18 Tahun 2021 berlaku alat bukti tertulis bekas hak adat wajib didaftarkan dalam jangka waktu lima tahun, pendaftaran tanah dilakukan dengan mekanisme pengakuan hak. Dari penjelasan Pasal 96 PP Nomor 18 Tahun 2021 jangka waktu tersebut dipertimbangkan menjadi jangka waktu penyelesaian pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Setelah berakhirnya jangka waktu yang ditentukan tidak mengubah status tanah tersebut sehingga masyarakat masih dapat mendaftarkan tanah bekas hak adat yang dikuasai.

Sebelum berakhirnya jangka waktu yang ditentukan oleh PP Nomor 18 Tahun 2021 masyarakat pemegang hak atas tanah bekas hak adat bisa mendaftarkan tanahnya melalui pendaftaran tanah secara sistematis bagi daerah-daerah yang dilaksanakan program pendaftaran tanah sistematis oleh pemerintah, yaitu melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau biasa disebut PTSL. Berdasarkan Pasal 13 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 2021 dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah sistematis pendaftaran tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah sporadic. Selanjutnya disebutkan pada ayat (4) pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Hal ini juga

ditegaskan dalam Pasal 87 PP Nomor 18 Tahun 2021 bahwa dalam rangka percepatan pendaftaran tanah maka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang tanah, dalam hal pemilik bidang tanah tidak mengikuti pendaftaran tanah secara sistematis pemilik tanah wajib mendaftarkan tanahnya secara sporadik. Oleh karena itu bagi daerah yang belum ditetapkan sebagai objek pendaftaran sistematis dapat mengajukan permohonan pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sporadik dengan menggunakan alat bukti hak lama yang dipunyai sebelum lima tahun setelah diberlakukannya PP 18 Tahun 2021. Untuk mengajukan pendaftaran tanah secara sporadik pemilik bidang tanah melengkapi persyaratan-persyaratan ke kantor pertanahan setempat yaitu:¹⁷

- 1) Formulir Permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas meterai cukup.
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan.
- 3) Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasanya apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 4) Bukti pemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat.
- 5) Fotokopi 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.
- 7) Pernyataan tidak sengketa.
- 8) Pernyataan tanah/ bangunan yang dikuasai secara fisik.

Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan berakhir seperti yang disebutkan dalam PP 18 Tahun 2021 maka pendaftaran tanah tetap bisa dilakukan, tetapi permohonan dilakukan dengan pengakuan hak sebagaimana diatur dalam PERMEN ATR BPN Nomor 16 Tahun 2021 yaitu permohonan harus dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik dari pemohon dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa:

- 1) Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan, bukan milik orang lain dan statusnya merupakan tanah bekas hak adat bukan tanah negara.
- 2) Tanah tersebut telah dikuasai secara fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut.

¹⁷ Konversi, *Sentuh Tanahku Kementerian ATR/BPN*, (diakses tanggal 20 Januari 2022).

- 3) Penguasaan tanah dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah. Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara terus-menerus dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Tidak terdapat keberatan dari pihak kreditur dalam hal tanah dijadikan jaminan suatu hutang.
- 5) Bukan merupakan aset pemerintah, pemerintah daerah atau badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, dan tidak berada dalam Kawasan hutan.

Surat pernyataan fisik dibuat sesuai dengan format yang telah ditentukan yaitu dengan ketentuan:

- 1) Disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan merupakan benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut.
- 2) Dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya.

Berdasarkan PP 18 Tahun 2021 dengan mendaftarkan tanah bekas hak adat di kantor pertanahan masyarakat mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah bekas hak adat yang dikuasai dengan alat bukti kepemilikan yang kuat, yaitu berupa sertifikat tanah. Hal ini sesuai dengan penjelasan dalam Pasal 96 bahwa alat bukti bekas hak adat objeknya belum terdaftar sehingga untuk menjamin kepastian hukum tanah bekas hak adat harus didaftarkan. Dilihat berdasarkan Pasal 1 angka (9) PP Nomor 24 Tahun 1997 karena tanah bekas hak adat objeknya belum terdaftar maka tanah bekas hak adat menjadi objek pendaftaran tanah pertama kali. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali akan menghasilkan surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA ayat (2) huruf c, yaitu pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti yang dimaksud tercantum dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu berupa Sertifikat dijelaskan juga dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data

yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yang ada disurat ukur dan buku tanah bersangkutan.

Menurut beberapa pendapat, maksud diterbitkannya sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya.¹⁸ Menurut Boedi Harsono, Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan hak nya sehingga sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.¹⁹

Menurut Beni Bonsu dalam bukunya Urip Santoso, setifikat mempunyai peranan penting sehingga kekuatan pembuktian tidak hanya berlaku ekstrenal melainkan internal, yaitu memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warisnya dikemudian hari tidak mengalami kesulitan dan tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya, paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakan.²⁰

Sertifikat selain disebutkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai bentuk amanat Pasal 19 UUPA sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah, dilihat dari pemaparan beberapa ahli diatas dengan dimilikinya sertifikat pemilik hak atas tanah dapat dengan aman mudah membuktikan hak atas tanahnya dengan tanda bukti hak yang diakui.

KESIMPULAN

Jaminan kepastian hukum tanah bekas hak adat setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah adalah dengan dilakukan pendaftaran tanah pertama kali dikantor pertanahan setempat. Pendaftaran tanah dilakukan agar kepemilikan tanah bekas hak adat dikonversi sebagai Hak Milik dan dapat diterbitkan sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat berdasarkan Pasal 19 UUPA. Diterbitkannya sertifikat dapat memberikan rasa aman terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai. Sebelum berakhirnya masa berlaku alat bukti bekas hak adat, masyarakat dapat mendaftarkan tanahnya melalui pendaftaran tanah pertama kali, yaitu dengan pendaftaran sistematis bagi daerah yang menjadi objek pendaftaran tanah secara sistematis dan bagi daerah yang belum menjadi objek pendaftaran secara sistematis dapat dilakukan pendaftaran tanah secara sporadis. Setelah lima tahun berlakunya PP 18 Tahun 2021, alat bukti

¹⁸ Diyan Isnaeni, H. Suratman, *Op. cit* 236.

¹⁹ Boedi Harsono, *Op.cit* 502.

²⁰ Urip santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 273-274.

tertulis hak lama tidak dapat digunakan sebagai alat bukti, melainkan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali tetap dapat dilakukan dengan pendaftaran tanah sporadik melalui mekanisme pengakuan hak dan harus dilengkapi dengan syarat-syarat yang tertera dalam PERMEN ATR BPN Nomor 16 Tahun 2021 yaitu surat pernyataan penguasaan fisik dari pemohon dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana.

Sebagai aturan baru bagi masyarakat PP 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah perlu adanya sosialisasi dari pemerintah dan Kantor Pertanahan terhadap masyarakat khususnya terhadap daerah-daerah yang bidang tanahnya belum terdaftar untuk mendaftarkan tanahnya sebelum jangka waktu yang ditentukan berakhir. Adanya tumpang tindih aturan terkait pendaftaran tanah dikaitkan dengan kondisi pertanahan Indonesia saat ini masih belum menyelesaikan masalah pendaftaran tanah yang ada, adanya aturan tersebut diharapkan tidak memberatkan masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya dikemudian hari. Untuk mencapai tertib pertanahan sebelum jangka waktu yang ditentukan berakhir perlu adanya pengadaan program pendaftaran tanah dari pemerintah atau penyuluhan khusus terkait pendaftaran tanah secara sporadik pada daerah yang belum menjadi objek pendaftaran sistematis oleh Kantor Pertanahan dan aparat pendukung terkait seperti kecamatan dan perangkat desa agar mendorong masyarakat untuk aktif mendaftarkan tanahnya secara sporadik sehingga sebelum jangka waktu berakhir, masyarakat sudah mendaftarkan tanahnya dengan alat bukti bekas hak adat yang dimiliki.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2002 Satu Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Tiga Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Buku

Fajar Nd Mukti, Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Penjelasannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008

Hurtagalung Ari Sukenti, Kolman Wilbert D, Verstappen Leon C.A, Nurlinda Ida, Parwitasari Hendriani, Qadaraiani Marlisa, Sujadi Suparjo, Vonck Fokke Jan,, *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*. Jakarta: Pusraka Laran, 2012.

Isnaeni Diyan, H.Suratman, *Reforma agraria land reform dan redistribusi tanah di Indonesia*. Malang: Intrans Publising, 2018.

Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2007.

Santoso Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Prespektif Regulasi Wewenang Dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana, 2016.

Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Artikel Jurnal

Ayu Isdiyana Kusuma, "Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu." *Mimbar Hukum* 31, no. 31 (Oktober 2019): 338-3351, <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>.

Dumantan Benedicta Putri, "Pelaksanaan Pendaftaran Pertama Kali Konversi Hak Milik Atas Tanah Adat Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum Di Kabupaten Merauke." *Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta*, (2016), <http://e-journal.uajy.ac.id/id/eprint/10655>.

Merlani Agnes Livia, Qomariyanti, Mahyuni, "Jaminan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah Adat Dalam Pendaftaran Tanah." *Lamlaj* 1, no. 1 (Maret 2016): 2502-3128, <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v1i1.4>.

Usman Abdul Hamid, "Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang Undang Pokok Agraria, *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan*," 1, no. 2 (Juni 2020): 2722-3604, <https://doi.org/10.32502/jurnal%20khdk.v1i2.2593>.

Wibisono Ananta Rizal, *“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Menjadi Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Surat Segel (Studi Di Desa Sumberkradenan Kecamatan Pakis Kabupaten Malang).” Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012. <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/>.*

Internet

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, *“Laporan kinerja Kinerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020”*, atr.bpn.go.id, (diakses tanggal 8 Januari 2022)

Kementerian ATR/BPN, *“Sosialisasi Program Strategis Kemertrian ATR/ BPN di Purbalingga, Komisi II DPR RI Apresiasi PTSL dalam Sertifikasi Tanah di Indonesia”*, diupload tanggal 20 september 2021, [www. Atrbpn.go.id](http://www.atrbpn.go.id), (diakses tanggal 13 Januari 2021).

Stefy Thenu, *“Serahkan Sertifikat Gratis Di Purbalingga, Kementerian ATR/BPN Targetkan 2025 Seluruh Tanah Terdata”*, diupload senin, 20 September 2021, [www. Rmolijawa-tengah.id](http://www.Rmolijawa-tengah.id), (diakses pada tanggal 13 Januari 2022).