

PEROLEHAN HAK ATAS TANAH MENJADI SERTIFIKAT DENGAN LETTER C

Oleh : Sudiyono, S.H., M.Hum.*

ABSTRAK

istilah buku catatan tanah di tiap-tiap kantor desa, yang disebut dengan Buku Letter C dan krawangan desa. Lahirnya buku catatan tanah di tiap-tiap desa ini (di wilayah hukum masing-masing desa) sudah ada sejak jamannya Hindia Belanda di Indonesia. Sedangkan tanah-tanah yang dipunyai / dikuasai oleh orang-orang pribumi adalah tanah-tanah adat sehingga baik sebelum maupun setelah lahir UU No.5 Tahun 1960 No: 109 bahkan sampai sekarang pun tanah yang berasal dari adat tetap tersimpan di dokumen pemerintahan desa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui fungsi letter c serta landasan hak kepemilikan tanah dalam pembuatan sertifikat.

Kata Kunci : Tanah, Letter C.

1. PENDAHULUAN

Bahwa pada dasarnya ada dua macam buku administrasi pencatatan tanah di desa yakni :

1. Buku Letter C desa yang berisi data-data kepemilikan atas tanah
2. Buku krawangan desa yang berisi objek tanah : Letak tanah, luas tanah, batas-batas tanah, peta lokasi yang berdasarkan buku Letter C, dsb.

Jadi kedua buku tersebut saling berkaitan dan berfungsi sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang atau warga desa dan pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak atas tanah dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya.

Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal lain yang menjadi penyebab yakni juga minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertipikat maka mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, sehingga surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menempati berpuluh-berpuluh tahun dan menganggap tanah tersebut adalah milik si A atau si B tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut.

* **Sudiyono**, Dosen Tetap Yayasan pada Fakultas Hukum Universitas Abdurachman Saleh, Situbondo.

UUPA telah meletakkan dasar-dasar penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Kemudian dalam penjelasan umumnya dinyatakan bahwa pada pokoknya tujuan UUPA antara lain melakukan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sebagai implementasi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ternyata masih tetap mempertahankan akan tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah yang ada pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hakikatnya telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas dari pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*"Rechtskadaster" atau "Legal Cadastre"*).

Sebagaimana telah dinyatakan dalam Pasal 3 Ayat a Peraturan Pemerintah Nomor :24 Tahun 1997 yaitu, "untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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". Oleh karena itu sebagai tanda bukti kepada pemegang hak diberikan sertipikat dimana sertipikat ini bukanlah sekedar fasilitas, melainkan merupakan pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijamin oleh undang-undang.

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah yang dimaksudkan tercipta suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah seperti dijelaskan Pasal 3 Ayat b yaitu, "Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar". Sehingga pihak yang berkepentingan utamanya yang sering melakukan transaksi, Serta PPAT sebelum membuat akta termasuk pemerintah dapat memperoleh data yang diperlukan dengan mudah dalam melakukan sesuatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun.

Penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan kabupaten atau kota berupa suatu daftar umum sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Ini mendapat pengecualian yaitu tentang data yang tercantum dalam daftar nama tidak terbuka untuk umum.

Informasi ini hanya diperuntukkan bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Hal ini dikarenakan kekhawatiran penyalahgunaan data karena daftar nama sebenarnya hanya membuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungannya dengan tanah yang dimilikinya.

Pendaftaran tanah juga merupakan usaha terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, seperti ditekankan dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah PP No. 24 Tahun 1997.

2. PENGERTIAN HAK-HAK ATAS TANAH

Hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Sebagaimana sudah kita ketahui bahwa dalam ketentuan UUPA secara jelas menyebutkan dalam Pasal 9, bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan air, bumi, dan ruang angkasa. Pasal 9 UUPA tersebut tidak membedakan antara laki-laki dan wanita & sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan, sama berhak untuk mempunyai hak-hak atas tanah. Secara umum pengaturan mengenai hak milik atas tanah dalam UUPA dijumpai dalam bagian III Bab II Pasal 20 sampai Pasal 27, yang memuat prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah. Selanjutnya dalam Pasal 50 ayat (1) ditentukan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.

Adanya ketentuan ini, sebagaimana disebutkan dalam undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru. Jadi, di sini UUPA menghendaki hak milik atas tanah diatur lebih lanjut dengan undang-undang tentang hak milik atas tanah.

Menurut sistem UUPA, hak tertinggi atas tanah adalah bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan. Untuk melaksanakan tugas tersebut, Negara Republik Indonesia diberi wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan bumi air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak Negara seperti itu disebut hak menguasai. Atas dasar hak tersebut, Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia berwenang memberikan berbagai hak atas tanah kepada orang perseorangan atau badan hukum. Untuk mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka perlu diupayakan penyeragaman sesuai dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang belum sesuai dengan UUPA harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Selain itu, yang berhak juga dibebani berbagai kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Pasal 16 ayat (1) UUPA mengatur tentang hak atas tanah, yaitu:

- 1) Hak milik,
- 2) Hak guna-usaha,
- 3) Hak guna-bangunan,
- 4) Hak pakai,
- 5) Hak sewa,
- 6) Hak membuka tanah,
- 7) Hak memungut-hasil-hutan,
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan dengan undang-undang.

Satu-satunya yang mempunyai kewenangan untuk memutuskan pencabutan hak atas tanah dan atau benda-benda yang ada di atasnya adalah Presiden sebagai eksekusi tertinggi Negara setelah mendengar pertimbangan Menteri Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional) Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan.

3. HAK MILIK

Hak milik pasal 20 ayat 1 UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Turun-temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan jika dia meninggal dunia, hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Hak milik merupakan hak kebendaan yang terkuat dan terpenuh diantara hak-hak kebendaan lainnya. Dikatakan demikian karena pemegang hak milik itu dapat berbuat apa saja terhadap barang miliknya itu, misalnya baik memakai/menguasai sendiri maupun menjual, menyewakan, meminjamkan kepada pihak atau menguasai orang lain untuk bertindak atas nama dan atas kehendak terhadap benda miliknya tersebut untuk mewakili dirinya sebagai pemegang hak milik atas benda yang bersangkutan.

Hak milik dapat beralih atau dialihkan. Beralih adalah pemindahan hak milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Hak milik juga dapat terjadi karena penetapan pemerintah. Pemerintah memberikan hak milik atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu permohonan. Hak milik juga dapat terjadi karena undang-undang, yaitu melalui konversi (perubahan) sebagaimana diatur dalam ketentuan mengenai konversi.

Suatu hak milik dapat hapus, artinya dapat hilang /terlepas dari yang berhak atasnya seperti ditentukan oleh Pasal 27 UUPA apabila :

- a. Tanahnya jatuh pada Negara ;
 - 1) Karena pencabutan,
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya,
 - 3) Karena ditelantarkan,
 - 4) Karena jatuh kepada orang asing, berkewarganegaraan.
- b. Tanahnya musnah.

Dalam hal pencabutan hak milik, ada unsur-unsur yang harus dipenuhi agar pencabutan hak milik dapat sah dilakukan, yaitu:

- 1) Adanya kepentingan umum.
- 2) Tersedianya Undang-Undang yang mengatur.
- 3) Dengan member ganti kerugian yang layak.

4. HAK GUNA USAHA

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian atau peternakan. Hak guna usaha memberi wewenang kepada yang berhak untuk mempergunakan tanah haknya itu tetapi dalam lingkup terbatas, yaitu hanya untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu lama. Menurut ketentuan Pasal 29 UUPA, jangka waktu paling lama 25 tahun, dan untuk perusahaan yang memerlukan

waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun. Jangka waktu tersebut masih dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaan. Maria Analis Credowati, Sh.M.Kn menginventarisasi ciri-ciri hak guna usaha sebagai berikut :

- 1) Hak yang harus didaftarkan;
- 2) Dapat beralih karena warisan;
- 3) Mempunyai jangka waktu terbatas;
- 4) Dapat dijadikan jaminan hutang;
- 5) Dapat dialihkan kepada pihak lain;
- 6) Dapat dilepaskan menjadi tanah Negara.

5. HAK GUNA BANGUNAN

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu. ciri-ciri hak guna bangunan adalah sebagai berikut :

- 1) Harus didaftarkan;
- 2) Dapat beralih karena pewarisan;
- 3) Jangka waktunya terbatas;
- 4) Dapat dijadikan jaminan hutang;
- 5) Dapat dialihkan kepada pihak lain;
- 6) Dapat dilepaskan oleh pemegangnya.

Jangka waktu hak guna bangunan adalah 30 tahun yang dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atas permintaan yang bersangkutan dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunannya. Penggunaan tanah untuk bangunan tidak berarti bahwa pemegangnya tidak boleh menanam sesuatu, namun yang terpenting adalah tujuan pokok hak guna bangunan, yaitu mendirikan bangunan di atas tanah tersebut.

6. HAK PAKAI

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Menurut ketentuan Pasal 41 ayat (2) UUPA, jangka waktu hak pakai dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Selama jangka waktu tertentu;
2. Selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya peribadatan atau kedutaan Negara lain.

7. HAK SEWA

Hak sewa adalah hak yang member wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

UUPA membedakan hak sewa atas tanah menjadi dua macam, yaitu :

- a) Hak sewa untuk bangunan;
- b) Hak sewa untuk tanah pertanian.

Hak sewa mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a) Jangka waktunya terbatas;
- b) Bersifat perseorangan;
- c) Tidak boleh dialihkan tanpa izin;
- d) Dapat diperjanjikan putus karena meninggal;
- e) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang;
- f) Tidak putus karena pengalihan sewa;
- g) Dapat dilepaskan oleh penyewa.

8. PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa Belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa : "Pendaftaran tanah 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-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa : "Pendaftaran tanah 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-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertipikat tanda bukti tanah yang kuat.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*recht*

cadaster atau *legal cadaster*). Selain *rechtcadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fiscal cadaster*). Di bawah ini dikutip selengkapnya ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

- 1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi :

- 1) Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
- 2) Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas- batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informal tersebut, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Karena terbuka untuk umum maka daftar dan peta-peta tersebut daftar umum (pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut sebidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

9. ASAS PENDAFTARAN TANAH

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 asas yaitu:

a. Asas Sederhana

Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bias terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

10. SISTEM PENDAFTARAN TANAH

Ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu:

1. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). pejabat pendaftaran tanah bersifat passif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli. Oleh Karena kesulitan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang

mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada. Sistem pendaftaran ini disebut "*registration of titles*", yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens.

2. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah (menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersikap aktif, sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Oleh karena itu orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut, tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh tanah Negara yang bersangkutan. Pada dasarnya dikenal 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu :

- a. Sistem publikasi positif Sistem publikasi positif. selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka mesti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (*Title by registration, the register is everything*) Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens, yang mana dengan menggunakan sistem publikasi positif ini Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak. Menurut sistem ini, orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indifisible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

- b. Sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran hak tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* yaitu asas yang menyatakan orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan karena sertifikat sebagai alat bukti yang kuat yang artinya masih dimungkin adanya perubahan kalau terjadi kekeliruan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak sebenarnya. Sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang benar, demikian juga yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat. Namun demikian sistem publikasinya juga bukan positif, seperti yang tercantum dalam penjelasan umum C/7 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 : “pembukaan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif”.

Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverweering* Dalam hukum adat jika seseorang

selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Dari hal tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan, bahwa penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif. Sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan system pendaftaran hak Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) mengadakan pengukuran kebenaran data sebelum memuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembukuan peta.

11. DASAR HUKUM PENDAFTARAN TANAH

Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Inti dari ketentuan tersebut menentukan bahwa pemerintah berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah.

Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka oleh Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) meliputi :

- 1) Pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pemerintah juga diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan setiap ada peralihan, hapus dan pembebanan hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria.

12. FUNGSI BUKU LETTER C DESA

Bahwa buku Letter C dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang, pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak akan tanahnya, dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya. Dan tidak dapat dilupakan pula bahwa buku Letter C juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat, sebagai bukti hak milik adat. Jadi buku letter C dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis, kemudian didalam hal ini penulis akan membahas fungsi dari buku Letter C dari beberapa segi.

Buku Letter C sebagai salah satu syarat untuk pengkonversian tanah milik adat. Pasal 11 UPPA, ayat 1, "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 Agrarische Eigendom, milik, Yasan Andar Beni, hak atas Druwe/Druwe desa, pesini, Grant Sultan, Larderijen Bezitrecht, Altijddurende Erpacht, Hak usaha atas bekas tanah

partikular 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 tersebut dalam Pasal 21.”

Pengkonversian tanah milik adat dilihat dari sudut alat bukti dapat dipisahkan dua macam bekas tanah milik adat yaitu :

- a) Bekas tanah milik adat yang dianggap sudah mempunyai bukti tertulis, girik, kekitir, petuk pajak dan sebagainya.
- b) Bekas tanah milik adat yang belum atau tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis.

Dari penjelasan diatas, maka sangat jelas disebutkan untuk pengkonversian tanah milik adat memerlukan alat bukti, dua macam salah satunya petuk pajak atau bisa dikatakan buku Letter C. Dalam hal pengkonversian tanah milik adat buku Letter C ini disebut sebagai tanda bukti hak.

Soeprapto mengemukakan tentang tanda bukti hak milik adat sebagai berikut : Adapun yang dimaksud dengan surat-surat bukti hak menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 ialah :

- a) Surat hak tanah yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9/1959, ordonantie tersebut dalam S. 873 No. 38 dan Peraturan Khusus di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Surakarta serta Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat (Pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962)
- b) Surat Pajak Hasil Bumi/Verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang (Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962).

Dari penjelasan R. Soeprapto di atas maka semakin jelas bahwa surat pajak (Girik, Petuk D, Letter C) merupakan tanda bukti hak terutama tanda hak milik adat. Kemudian Soeprapto menjelaskan kembali bahwa : Menurut Permendagri No. SK. 26/DDA/1970 (tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hal-hal Indonesia atas tanah). Yang dianggap sebagai tanda bukti hak menurut PMPA No. 2/1962 Pasal 3a adalah :

Untuk daerah-daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah ada Pajak Hasil Bumi (Landrente) atau Verponding Indonesia maka yang dianggap sebagai tanda bukti hak ialah :

- a) Surat Pajak Bumi atau Verponding Indonesia.
Girik, pipil, kekitir, petuk dan sebagainya hanya dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960. Jika antara tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut PP 10 1961 terjadi jual beli, tukar menukar, hibah, maka asli surat-surat akta jual beli, tukar menukar, hibah yang sah yaitu dibuat dihadapan Kepala Desa/Adat setempat, atau dibuat menurut hukum adat setempat, harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak.
- b) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas sebidang tanah.

Sebagai hasil dari pembagian warisan, pembelian sebidang tanah atau hibah tidak memerlukan prosedur yang panjang. Dapat dilakukan dimuka Notaris/PPAT dalam pembuatan akta.

- c) Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama yang dibuktikan dengan bukti tertulis, diantaranya girik, kekitir, petuk pajak bumi/landrente. (PP No. 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, Pasal 24 ayat 1)

Jadi fungsi Buku Letter C Desa tersebut diatas adalah :

- 1) Sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah atau sebagai alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah.
- 2) Sebagai salah satu syarat untuk pengkonversian tanah milik adat.
- 3) Sebagai landasan kepemilikan atas tanah.
- 4) Sebagai penunjukan subyek kepemilikan hak atas tanah yang disebutkan dalam isi Buku Letter C Desa.
- 5) Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama yang dibuktikan dengan bukti-bukti tertulis diantaranya girik / kekitir / Petok D / Letter C.

13. BUKU LETTER C DESA SEBAGAI LANDASAN PEMBUATAN SERTIFIKAT TANAH

Sebagaimana yang dikemukakan pada bab sebelumnya bahwa pada dasarnya ada 2 (dua) macam buku administrasi pencatatan tanah di desa :

1. Buku Letter C Desa;

Apabila ditinjau dari isinya maka, Buku Letter C menunjuk pada data-data kepemilikan (subjeknya). Buku Letter C adalah buku yang memuat data-data kepemilikan tanah yang berisi :

- a. Nama pemilik
- b. Nomor urut pemilik
- c. Nomor bagian persil
- d. Kelas Desa
- e. Hal-hal menurut daftar pajak bumi yang terdiri atas :
 - i. Luas tanah hektar (ha) dan are (da)
 - ii. Nilai Pajak R (rupiah) dan sen (s)
- f. Sebab dan hal perubahan
- g. Mengenai kepala desa yakni tanda tangan dan stempel.

Di dalam keterangan ataupun contoh diatas terdapat kata "Persil" dan kelas desa, supaya lebih jelas saya mencoba akan menjelaskan apa yang dimaksud dengan persil kelas desa.

- a. Persil adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok) , sebagaimana contoh di bawah ini:
Tanah dengan luas 1 hektar, atau tanah itu dibagi dengan berbagai bagian yang pemiliknya berbeda, luas tanahnya berbeda.
- b. Kelas Desa adalah suatu kelas tanah biasanya dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat klansiran tahun dulu, sebagaimana contoh di bawah ini:

- a) Kelas d. I. d.II,
Adalah kelas ini digunakan untuk perumahan.
- b) Kelas S.I, S.II,
Adalah kelas ini digunakan untuk sawah dan pertanian

Selanjutnya baik persil, kelas desa, luas tanah, besarnya pajak dicabut didalam buku Letter C. Berarti pemilik tanah ini adalah seorang yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Pendaftaran pada waktu itu yang kita kenal hanyalah pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat, sungguhpun juga ada orang-orang Bumiputera yang mempunyai hak-hak atas tanah yang berstatus Hak Barat, selain dari golongan Eropah dan Golongan Timur Asing termasuk golongan China. Sesuai dengan ketentuan perundangan yang ada, maka jika seorang bumiputera yang memiliki tanah yang berstatus Hak Barat, maka dianggap mereka telah menundukkan diri kepada Hukum BW tersebut, sebagai konsensuensi tanah-tanah Ex Barat itu tunduk KUHP (Barat).

Untuk golongan Bumiputera tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara sporadik kita temukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna, sebaliknya juga kita mengenal pendaftaran tanah pajak, seperti girik, petuk, dan letter C yang dilakukan oleh kantor-kantor pajak terutama dipulau jawa.

Jadi kedua buku desa yang khusus letak pencatatan tanah baik buku Letter C maupun Krawangan Desa harus selalu bergandengan artinya jika disuatu desa tidak ada buku Letter C, tapi hanya mempunyai buku Krawangan Desa, maka akan nampak catatan blok-blok / petak-petak tanah, letak tanah, batas-batas dan luas tanahnya saja akan tetapi tidak bsia diketahui siapa pemiliknya sebab dalam krawangan hanya tercantum nomor petok dan nomor persilnya saja dan tidak tercantum pemilik petok / pemilik persil.

2. Buku Krawangan Desa

Adalah buku yang berisi / menunjuk pada obyeknya :

- a. Letak posisi tanah atau letak lokasi
- b. Luas tanah
- c. Batas-batas tanah
- d. Atau petak-petaknya
- e. Nomor petok
- f. Nomor persil

Jadi, Buku Letter C dan Buku Kerawangan Desa dilihat dari isinya adalah merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan dan mempunyai kekuatan sebagai landasan hak kepemilikan dan sekaligus sebagai alat bukti tertulis dalam perolehan hak milik atas tanah untuk pembuatan sertifikat.

Jadi kedua buku tersebut harus ada dan harus berdampingan dan saling melengkapi karena kalau hanya terdiri dari Buku Letter C saja maka tidak akan ketemu mengenai objek tanahnya atau milik siapa, letak tanahnya dimana, dan termasuk luasnya kemudian batas-batasnya sampai dimana.

14. PENUTUP

Fungsi Buku Letter C Desa, disamping sebagai landasan dan kekuatan alat bukti kepemilikan hak atas tanah juga sebagai syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat (pasal 11 ayat 1 UUPA). Buku Letter C Desa dapat berfungsi sebagai landasan dalam pembuatan sertifikat tanah sepanjang ada pengakuan baik dari pihak pemerintah/lembaga yang berwenang maupun pengakuan dari masyarakat itu sendiri dan tidak bertentangan dengan UUPA ataupun peraturan lainnya. Serta Buku Letter C Desa tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah semata-mata tetapi harus jelas juga tentang letak tanahnya, luas tanahnya dan batas-batasnya / gambar petanya (yang termuat dalam Buku Kerawangan Desa). Untuk menjamin kepastian hukum maka perolehan hak atas tanah harus didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat.

15. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Mara Analis Credowati, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan: Jakarta.

Andi Hamzah. 1986, *Kamus Hukum*. Ghalia Indonesia: Jakarta

Perlindungan. 2001 : *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju: Bandung
....., Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Nasional*. Edisi Revisi.
Djambatan. Jakarta

Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.