

**KUTIPAN BUKU LETTER C SEBAGAI ALAT BUKTI  
UNTUK MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH  
DI KECAMATAN DUREN SAWIT, JAKARTA TIMUR**

**TESIS**



**Oleh :**

**EDY SUPARYONO, SH**

**B4B006112**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

**KUTIPAN BUKU LETTER C SEBAGAI ALAT BUKTI UNTUK  
MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN DUREN SAWIT  
JAKARTA TIMUR**

Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Mencapai derajat Sarjana S-2

Program Studi Magister Kenotariatan

Diajukan oleh :

**EDY SUPARYONO, SH**

**NIM : B4B006112**

Telah disetujui oleh :

Pembimbing

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

**Hj. ENDANG SRI SANTI, SH, MH**  
NIP. 130 929 452

**MULYADI, SH., M.S.**  
NIP. 130 529 429

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Jakarta, April 2008

Yang Menyatakan,

**EDY SUPARYONO, SH.**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena berkat limpahan rahmat dan hidayah-Nyalah serta tidak lupa teriring salam dan doa bagi junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW., sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **KUTIPAN BUKU LETTER C SEBAGAI ALAT BUKTI UNTUK MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN DUREN SAWIT JAKARTA TIMUR.**

Proses penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari hambatan dan rintangan, namun demikian berkat kemauan yang keras dan usaha yang sungguh-sungguh serta doa, akhirnya semua dapat diatasi dengan baik.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran senantiasa Penulis harapkan untuk kesempurnaan tesis ini, di samping itu juga dalam penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik secara materiil maupun immateriil.

Pada kesempatan ini, Penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ibu Hajjah Endang Sri Santi, SH, MH, yang telah meluangkan waktunya dalam membimbing dan mengarahkan penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

Terima kasih yang teristimewa dan tidak terhingga Penulis persembahkan kepada yang tersayang dan tercinta dan semua pihak yang telah membantu sampai selesainya tesis ini.

Penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih dan rasa hormat yang mendalam kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH, MS selaku Ketua Pengelola Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro beserta staf yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada Penulis selama mengikuti pendidikan ;
2. Bapak dan Ibu dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro yang telah membimbing dan memberikan ilmunya yang semoga bermanfaat bagi Penulis ;
3. Narasumber dan responden beserta pihak-pihak yang telah memberikan kemudahan kepada Penulis dalam melakukan penelitian di Kelurahan Pondok Kopi, Pondok Kelapa, Para Notaris dan PPAT serta Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Timur.
4. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya tesis ini.

Akhirnya Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua yang membutuhkannya.

Jakarta, April 2008

Penulis,

**EDY SUPARYONO, SH.**

# **CITATION LETTER C BOOK AS AN EVIDENCE TO GET A RIGHT OF LAND PROPERTY IN DUREN SAWIT DISTRICT ON JAKARTA TIMUR**

## **ABSTRACT**

The aim of this research is to examine the citation Letter C book as an evidence to get a right of land property in Duren Sawit District, especially in Pondok Kelapa and Pondok Kopi Village.

This research is juridical empirical research, which is the field research which is supported by literature research. The data obtained are the primary and secondary ones. The primary data were taken from field research with interview method from resource person, whereas the secondary data were picked up from primary, secondary and tertiary law materials taken from literature research. This research uses *non random sampling* method where not all population were given opportunity to be the sample, while sample taking techniques used *purposive sampling method*.

The research results show that Citation Letter C book is a right of the land property; in a fact Citation Letter C book it just an evidence of tax payment. The Procedure to get a right of land property by using Citation Letter C accepted as early evidence. There are so many problem related to the procedure of getting right of land property by using Citation Letter C book as an evidence. These problems make process of registration of land property right take a long time and waste much money.

Keywords: Citation Letter C Book, evidence, right of land property.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	v
DAFTAR ISI .....	vi

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	6
1.3. Tujuan Penelitian .....	7
1.4. Manfaat Penelitian .....	7
1.5. Sistematika Penulisan .....	8

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Alat Bukti.....	10
2.1.1. Pengertian Alat Bukti .....	11
2.1.2. Macam-Macam Alat Bukti .....	11
2.1.3. Fungsi Alat Bukti .....	16

2.2. Buku Letter C .....	17
2.2.1. Isi Buku Letter C.....	17
2.2.2. Fungsi Buku Letter C .....	23
2.2.3. Kutipan Buku Letter C .....	26
2.2.4. Letter C Sebagai Alat Bukti Perolehan Hak Atas Tanah .....	27
2.4. Prosedur Perolehan Atas Tanah.....	30
2.4.1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .....	30
2.4.2. Pendaftaran Tanah .....	35
2.4.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	38
2.4.4. Pembuktian Hak Lama.....	47

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1. Metode Pendekatan.....	49
3.2. Spesifikasi Penelitian .....	50
3.3. Populasi dan Sampel .....	50
3.3.1. Populasi .....	50
3.3.2. Sampel.....	51
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	52
3.5. Analisis Data .....	54

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1. Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah dengan kutipan bukti	
Buku Letter C di Kelurahan Pondok Kopi dan Pondok Kelapa.....	55
4.1.1. Kondisi Wilayah Pondok Kelapa dan Pondok Kopi. ....	55
4.1.2. Peralihan Hak Berupa Girik, Akta Jual Beli, Hibah, Kewarisan dan Akta-Akta Yang Belum Terdaftar di Kantor Pertanahan.....	57
4.2. Hambatan-Hambatan Memperoleh Hak Atas Tanah Dengan Alat Bukti Kutipan Letter C.....	95
4.3. Untuk memperoleh Hak Atas Tanah dengan dasar Girik Tanpa Kutipan Letter C Kelurahan.....	100

## **BAB V PENUTUP**

5.1. Kesimpulan .....	103
5.2. Saran .....	104
Daftar Pustaka .....	106
Lampiran I	
Lampiran II	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Di Negara Indonesia pada saat ini sudah semakin maju peraturan-peraturan yang mengatur tentang pertanahan, tetapi pada kenyataannya masih ditemui masyarakat pedesaan atau bisa dikatakan masyarakat adat yang belum mengerti dengan peraturan-peraturan mengenai tanah yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Bahkan ironisnya hal itu juga terjadi di Ibukota Negara Indonesia, Jakarta. Ini menunjukkan bukti bahwa proses landreform yang masih jauh dari apa yang diharapkan. Menurut data yang ada, tanah yang sudah terdaftar di Indonesia  $\pm$  30% saja atau sekitar 30 juta bidang tanah. Minimnya bukti kepemilikan atas tanah ini menjadi salah satu penyebab minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal lain yang menjadi penyebab adalah minimnya pula pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Proses pembuatan sertipikat itu mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki. Tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim sekali bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menempati dan menggarap tanah tersebut sudah

berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakatpun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si X tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan tanah tersebut.

Untuk tanah yang memiliki surat minim itu biasanya berupa leter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan. Mengenai buku letter C, dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku letter C, karena di dalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang untuk dibahas atau dikemukakan. Mengenai buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti dan hati-hati sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul nantinya karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut. Di samping penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang kekuatan kutipan buku letter C dalam memperoleh hak atas tanah prosedur perolehannya.

Kutipan Letter C terdapat dikantor Kelurahan yang dipegang oleh Lurah, sedangkan Induk dari Kutipan Letter C ada di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah mempunyai alat bukti berupa girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas

tanah. Masyarakat mengenal girik itu sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang padahal girik itu merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah.

Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik adat atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik Adat.

Akan tetapi kenyataannya belum optimal, mungkin mengenai kepastian hukum atas tanah tentang pendaftaran tanah. Dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa girik, yang Kutipan Letter C berada di Kelurahan/Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah. Juga masih terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan sudah terjadi

peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Surat Direktur Jenderal Pajak, tanggal 27 Maret 1993, Nomor : SE-15/PJ.G/1993, tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB II). di wilayah Kota Jakarta Timur untuk Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, mengenai alat bukti berupa girik ditiadakannya mutasi girik. Hal ini disebabkan karena banyak timbul permasalahan yang ada di masyarakat. Dengan bukti kepemilikan berupa girik menimbulkan tumpang tindih dan kerancuan atau ketidakpastian mengenai obyeknya. Maka peran serta buku kutipan letter C sangat dominan untuk menjadi acuan atau dasar alat bukti yang dianggap masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan tanah.

Di sinilah nantinya akan timbul beberapa masalah, suatu contoh ada seorang warga yang akan mengurus sertipikat, padahal tanahnya pada saat ini baru berupa girik, maka yang dilakukan Kepala Desa/Kelurahan adalah dengan berpedoman pada keadaan fisik tanah, penguasaan, bukti pembayaran pajak. Seorang Kepala Desa/Kelurahan mencocokkan girik tersebut pada Kutipan Letter C pada Kelurahan. Sedangkan pengajuan hak atas tanah untuk yang pertama kali adalah harus ada Riwayat Tanah (yang dikutip dari letter C) serta Surat Keterangan Tidak Dalam Sengketa yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan. Dengan dipenuhinya dokumen alat bukti tersebut seorang warga dapat mengajukan permohonan atas

kepemilikan tanah tersebut untuk memperoleh hak atas tanah pada Badan Pertanahan yang disebut Sertipikat.

Pembahasan mengenai pengakuan hak milik atas tanah disertai/dikonkritkan dengan penerbitan sertipikat tanah menjadi sangat penting, setidaknya karena :

1. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun.
2. Dengan pemilikan sertipikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu, sertipikat tanah mempunyai nilai ekonomis seperti disewakan, jaminan hutang, atau sebagai saham.
3. Pemberian sertipikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah pemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pengakuan hak milik atas tanah dikonkritkan dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sertipikat tanah membuktikan bahwa

pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan didalamnya terdapat gambar situasi dan surat ukur. Sertipikat tanah memuat data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam Buku Tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Untuk sertipikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertipikat sementara. Fungsi gambar situasi pada sertipikat sementara terbatas pada penunjukan objek hak yang didaftar, bukan bukti data fisik.

Buku Letter C sebagai satu poin penting dalam persyaratan pengurusan sertipikat jika yang dipunyai sebagai bukti awal kepemilikan hak atas tanah itu hanya berupa girik, ketitir, atau petuk.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diuraikan permasalahan pokok yang menjadi lingkup penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimanakah kekuatan hukum alat bukti Kutipan Buku Letter C dalam memperoleh hak atas tanah dan bagaimana prosedurnya untuk memperoleh hak atas tanah?
- 2) Hambatan-hambatan apa sajakah serta bagaimana solusinya dalam memperoleh hak atas tanah, dengan alat bukti Kutipan Letter C pada Kelurahan?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dari tulisan ini penulis bertujuan untuk melakukan penelitian mengenai masalah tanah dalam lingkup masyarakat pedesaan dengan tercapainya tujuan penelitian adalah :

- 1) Untuk mengetahui bagaimana kekuatan alat bukti Kutipan Buku Letter C, dan prosedur dalam memperoleh hak atas tanah.
- 2) Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam memperoleh hak atas tanah adanya kepemilikan alat bukti Kutipan Buku Letter C yang tercatat di Kelurahan.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

#### **1. Bagi Pembangunan**

Dari hasil penelitian diharapkan menjadi masukan bagi Pemerintah khususnya badan Pertanahan Nasional guna menentukan langkah-langkah dan kebijaksanaan yang lebih efektif dan efisien khususnya

dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam hal bukti kepemilikan berupa kutipan buku Letter C.

## 2. Bagi Ilmu Pengetahuan

Memberikan gambaran yang lengkap dalam hal proses pendaftaran permohonan hak dengan bukti kutipan Letter C sehingga membawa pengaruh pada minat masyarakat untuk mengurus sertipikat.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang membahas dan menguraikan masalah dan terdiri dari lima (5) Bab, dimana diantara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I           Pendahuluan.

Disajikan sebagai pengantar pembahasan berikutnya, untuk itu bab ini berisikan gambaran materi hukum yang dibahas.

Sub babnya terdiri dari latar belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II          Tinjauan Pustaka.

Didalam bab ini akan menyajikan landasan tinjauan hukum tentang Pendaftaran Tanah, Alat Bukti, Buku Letter C, dan Fungsi Letter C.

Bab III Metode Penelitian.

Didalam bab ini akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan sample, teknik pengumpulan data dan analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Didalam bab ini akan membahas, prosedur pendaftaran hak atas tanah dengan Bukti Kutipan Letter C Kelurahan, kondisi wilayah, peralihan hak berupa girik, akta jual beli, hibah, kewarisan dan akta-akta yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan dan hambatan- hambatan sebagai alat bukti Kutipan Letter C Kelurahan.

Bab V Penutup.

Yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan, Sub babnya terdiri dari kesimpulan dan saran.

Pada kesimpulan berisi jawaban atas permasalahan yang dibahas, sedangkan pada saran disajikan dalam bentuk sumbangan pemikiran atas permasalahan yang di bahas.

Daftar Pustaka

Lampiran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Sebelum melangkah lebih jauh mengenai hal-hal yang akan dibahas dalam tesis ini ada baiknya kita mengetahui dan mengerti dalam hal-hal dibawah ini :

#### **2.1. Alat Bukti**

##### **2.1.1. Pengertian Alat Bukti**

Sebelum melangkah lebih jauh mengenai buku Letter C, terlebih dahulu kita mengetahui apa yang dimaksud dengan alat bukti. Mengingat buku Letter C ini mempunyai fungsi sebagai alat bukti. Alat bukti ini juga dibahas di dalam hukum perdata dan hukum acara perdata, hukum pidana dan hukum acara pidana, bahkan dalam hukum acara peradilan tata usaha negara. Pengertian alat bukti ini para sarjana banyak mengemukakan dalam hal ini saya akan kemukakan pendapat para sarjana :

Andi Hamzah, memberi pengertian tentang alat bukti yaitu segala apa yang menurut undang-undang dapat dipakai membuktikan sesuatu<sup>1</sup>. Beda dengan Pitlo yang berpendapat bahwa alat bukti adalah bahan yang dipakai

---

<sup>1</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Chalia Indonesia, Jakarta, 1986, halaman 34

untuk membuktikan dalam suatu perkara<sup>2</sup>. Subekti berpendapat lain pula. Beliau mengatakan mengenai alat-alat pembuktian (alat bukti) termasuk dalam bagian yang pertama, dapat juga dimasukkan dalam kitab undang-undang tentang hukum perdata materiil. Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa dalam pemeriksaan di depan hakim hanyalah hal-hal yang dibantah saja oleh pihak lawan yang harus dibuktikan. Hal-hal yang diakui kebenarannya, sehingga antara kedua belah pihak yang berperkara tidak ada perselisihan, tidak usah dibuktikan<sup>3</sup>. Dari beberapa pendapat di atas dapatlah disimpulkan bahwa alat bukti adalah segala sesuatu atau bahan yang menurut undang-undang dipakai untuk membuktikan sesuatu dalam suatu perkara, di mana mengenai hal-hal yang dibantah oleh pihak lawan.

### **2.1.2. Macam-Macam Alat Bukti**

Mengenai macam-macam alat bukti saya mengutip dalam pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan HIR, selain itu saya juga mengutip pendapat dari para sarjana yang didalamnya ada yang setuju dan ada yang tidak, bahkan ada yang menambahkan tentang macam-macam alat bukti tersebut. Yaitu yang terdapat dalam Pasal di Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal dalam HIR.

---

<sup>2</sup> MR. A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Anda*, PT. Intermasa, Jakarta, 1984, halaman 26

<sup>3</sup> Subekti, SH, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1984, halaman 176

1) Macam alat bukti menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata buku ke

IV Pasal 1866 yaitu :

“Alat-alat bukti terdiri atas : Bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah, segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam Bab II yang berikut”<sup>4</sup>.

Mengenai macam-macam alat bukti yang dikemukakan dalam Pasal 1866

Kitab Undang-undang Hukum Perdata penulis tertarik untuk mengemukakan pendapat dari para sarjana yaitu :

a) J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastro Pranoto membuat definisi

satu persatu dari alat bukti yaitu :

(1) Alat Bukti Tertulis

Yang dimaksud dengan tulisan adalah segala sesuatu yang membuat tanda-tanda yang dapat diartikan yang mengandung isi suatu pikiran. Alat bukti tulisan yang terkenal ialah akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik itu harus :

(a) Dibuat oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang dalam suatu tempat tertentu.

(a) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Akta autentik merupakan bukti sah yang sepenuh-penuhnya bagi hakim dengan sendirinya juga bagi pihak yang bersangkutan.

(2) Alat Bukti Saksi

Setiap orang, jika diperlukan pengadilan, wajib jadi saksi untuk diminta keterangannya. Para saksi sebelum diminta keterangannya harus angkat sumpah lebih dahulu, akan tetapi ada dua pengecualian yaitu :

(a) Yang tidak dapat jadi saksi : misalnya anggota keluarga yang sangat erat hubungannya dengan tergugat.

---

<sup>4</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnyana Aramita, Jakarta, 1992, halaman 367

- (b) Mereka yang dilarang oleh agamanya untuk bersumpah juga tidak diharuskan mengangkat sumpah, melainkan mereka itu cukup berjanji akan menyatakan kebenarannya.
- (3) Alat Bukti Sangkaan  
Yang dimaksud sangkaan ialah : kesimpulan yang ditarik oleh hakim dari peristiwa yang sudah terbukti. Cara ini disebut pula “bukti tidak langsung.”
- (4) Alat Bukti Pengakuan  
Pengakuan adalah pernyataan sepihak dari salah satu pihak dalam suatu proses, yang membenarkan keterangan pihak lawan baik sebagian maupun seluruhnya.  
Pengakuan ini dapat dibagi dua :
  - (a) Pengakuan dalam sidang
  - (b) Pengakuan diluar sidang yang dibagi lagi atas :
    - Pengakuan di luar sidang dengan lisan
    - Pengakuan di luar sidang dengan tertulis
- (5) Alat Bukti Sumpah  
Sumpah ada dua macam :
  - (a) Sumpah decisoor yaitu sumpah yang dimintakan oleh pihak satu kepada pihak lain atas nama tergantung keputusan perkara.
  - (b) Sumpah supietoir yaitu sumpah yang diminta oleh hakim kepada salah satu pihak untuk menambah alat bukti lainnya (tidak bersifat menentukan).<sup>5</sup>

b) Subekti juga mengemukakan definisi tentang macam-macam alat bukti :

- (1) Surat-surat  
Menurut undang-undang, surat-surat dapat dibagi dalam surat-surat akta dan surat-surat lain. Surat akta suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karena suatu akta akan selalu ditandatangani.
- (2) Kesaksian  
Sesudah pembuktian dengan tulisan, pembuktian dengan kesaksian merupakan cara pembuktian yang terpenting dalam suatu perkara yang sedang diperiksa didepan hakim. Suatu

---

<sup>5</sup> J.T.C Simorangkir dan Woerjono Sastro Pranoto, *Pelajaran Hukum Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 1962, halaman 169-170

kesaksian harus mengenai peristiwa yang dilihat dengan mata sendiri atau yang dialami sendiri oleh seorang saksi.

(3) Persangkaan

Persangkaan ialah suatu kesimpulan yang diambil dari suatu peristiwa yang sudah terang dan nyata dan peristiwa yang terang dan nyata ini ditarik kesimpulan bahwa suatu peristiwa lain yang harus dibuktikan juga telah terjadi.

(4) Pengakuan

Sebagaimana telah diterangkan, sebenarnya suatu pengakuan bukan merupakan suatu alat pembuktian, karena jika suatu pihak mengakui suatu hal maka pihak lawannya dibebaskan dari kewajiban untuk membuktikan hal tersebut sebagai pemeriksaan di depan hakim belum sampai pada tingkat pembuktian. Menurut undang-undang, suatu pengakuan yang dilakukan di depan hakim, merupakan suatu pembuktian yang sempurna dengan kebenaran hal atau peristiwa yang diakui.

(5) Sumpah

(a) Sumpah yang “menentukan”

(b) Sumpah “tambahan”<sup>6</sup>

Dari beberapa pendapat di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa macam-macam alat bukti menurut pasal 1866 KUH Perdata yaitu :

- a) Bukti tulisan
- b) Bukti dengan saksi
- c) Persangkaan
- d) Pengakuan
- e) Sumpah

Macam-macam alat bukti menurut pasal 164 HIR adalah :

“Maka yang disebut alat-alat bukti yaitu :

- a) Bukti dengan surat
- b) Bukti dengan saksi
- c) Bukti dengan persangkaan
- d) Pengakuan
- e) Sumpah

Di dalam segala hal dengan memperhatikan aturan-aturan yang ditetapkan dalam pasal 2 berikut”.<sup>7</sup> “Pertelaan alat-alat bukti di dalam pasal ini tidak lengkap H.I.R, masih mengenal beberapa alat pembuktian

---

<sup>6</sup> Subekti, Op Cit, halaman 178-185

<sup>7</sup> M. Karjadi, *Reglemen Indonesia yang Diperbaharui* (s. 1941, no. 44) RIB (HLR), Olitea, Bogor, 1979, halaman 164

lain, seperti “hasil penyelidikan orang ahli” yang disebut pasal 155, begitu pula apa yang diakui benar oleh kedua pihak.”<sup>8</sup>

Di antara alat-alat bukti yang disebut dalam Pasal 164 adalah “surat bukti”. Surat bukti yang terutama ialah surat akta, dengan singkat biasa disebut “Akta” saja. Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan daftar dari suatu perjanjian. Dapat dikatakan bahwa akta itu adalah suatu tulisan dengan nama dinyatakan sebagai suatu perbuatan hukum.<sup>9</sup>

Dengan demikian macam alat bukti di dalam H.I.R. tidak terbatas pada ke 5 alat bukti yang disebut dalam Pasal 164 H.I.R. tetapi juga termasuk “hasil pemeriksaan setempat” dan “hasil penyelidikan orang lain”.

Pembahasan mengenai masalah macam-macam alat bukti ini para sarjana ada pro dan kontra, ada yang menyatakan kurang, bahkan tidak sesuai terutama alat bukti dalam masalah perdata yaitu yang diatur di dalam Pasal 1866 KUH Perdata pasal 169 H.I.R., pendapat para sarjana adalah :

- 1) MR. R. Tresna mengatakan bahwa alat bukti yang tercantum dalam Pasal 164 H.I.R, tidaklah lengkap masih mengenai beberapa alat pembuktian lain seperti “hasil pemeriksaan setempat” yang dimaksud dalam Pasal 154, dan “hasil penyelidikan orang ahli” yang disebut dalam Pasal 155, begitu pula apa yang diakui benar oleh pihak.<sup>10</sup>
- 2) J.C.T. Simonangkir dan Woerjono Sastro Pranoto mengatakan bahwa alat bukti 1899 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Beliau mengatakan bahwa alat-alat pembuktian sebagai tersebut didalamnya misalnya :
  - a) Bukti oleh para ahli
  - b) Bukti dengan foto

---

<sup>8</sup> MR. R. Resna, *Komentar H.I.R*, Pradnyana Paramita, Jakarta, 1982, halaman 163

<sup>9</sup> *Ibid*, halaman 164

<sup>10</sup> MR. R. Tresna, *Lo Cit*

- c) Film
- d) Tape recorder
- e) Dsb<sup>11</sup>

Maka dengan pendapat kedua sarjana penulis dapat menyimpulkan bahwa macam-macam alat bukti itu adalah kelima alat bukti yang diatur dalam KUHPerdata, HIR, dan ditambah dengan pemeriksaan setempat, pengetahuan hakim, dan keterangan ahli karena tiga hal bukti lainnya, yang ditambahkan ini dapat mendukung kelima alat bukti lainnya, yang dapat menghasilkan suatu pembuktian yang lebih akurat.

### **2.1.3. Fungsi Alat Bukti**

Setelah membahas mengenai pengertian alat bukti dan macam-macam alat bukti menurut pendapat sarjana, maka alangkah baiknya untuk mengetahui apa fungsi alat bukti. Dengan mengambil kesimpulan tentang arti alat bukti dan macam-macam alat bukti beserta penjelasannya maka penulis mengambil suatu kesimpulan mengenai hal ini :

Fungsi alat bukti adalah : untuk digunakan sebagai alat untuk membuktikan sesuatu dalam suatu perkara, yang dalam hal ini pembuktian dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang terdapat dalam sengketa/perkara tersebut, seorang saksi, ahli, bahkan juga dilakukan oleh seorang hakim.

---

<sup>11</sup> J.C.T. Simonangkir dan Woerjono Sastro Pranoto, *Op Cit*, halaman 169

Kata “membuktikan” menurut H.F.A Vollmart dalam beracara ialah memberikan keterangan kepada hakim sejumlah kepastian yang patut tentang kenyataan yang harus dibuktikan yang kadar kepastian yang patut itu hilang, apabila pihak lawan tampil ke muka dengan alat-alat pembuktian kontra (yang melawan alat pembuktian yang pertama).<sup>12</sup>

Mengenai kata “membuktikan” menurut H.F.A. Vollmar ini khusus ditujukan pada pihak-pihak dalam perkara tersebut kepada hakim.

Untuk seorang saksi itu membuktikannya dengan apa yang dilihat, dirasakan, dialaminya dan sebagainya dan untuk seorang hakim bisa melalui pengakuan hakim yaitu hal yang dialami oleh hakim sendiri selama pemeriksaan perkara dalam sidang.

## **2.2. Buku Letter C**

### **2.2.1. Isi Buku Letter C**

Penjelasan mengenai isi buku Letter C ini penulis disini juga didasarkan atas pendapat masyarakat, sarjana, dan menurut contoh buku Letter C yang saya miliki.

- 1) Masyarakat berpendapat isi buku Letter C adalah :
  - a) Mengenai luas dan kelas tanah serta nomor persil
  - b) Mengenai nama pemilik

---

<sup>12</sup> H.F.A. Vollmart, *Pengantar Studi Hukum Perdata, Jilid II*, CV. Rajawali, Jakarta, 1984, halaman 477

c) Mengenai jumlah pajak

2) Sarjana dalam hal ini adalah R. Soeprapto, menyatakan isi buku Letter

C adalah :

a) Daftar tanah

b) Nama pemilik dengan nomor urut

c) Besarnya pajak

3) Contoh buku Letter C, isinya adalah :

a) Nama pemilik

b) Nomor urut pemilik

c) Nomor bagian persil

d) Kelas desa

e) Menurut daftar pajak bumi yang terdiri atas :

(1) Luas tanah, hektar (ha) dan are (da)

(2) Pajak, R (Rupiah) dan S (Sen)

f) Sebab dan hal perubahan

g) Mengenai Kepala Desa/Kelurahan yaitu, tanda tangan dan stempel

desa

Contoh :

NAMA :

NO :

Nomor dan bagian persil	Kelas desa	Menurut Daerah Perijinan Pajak Bumi				Sebab dan perubahan
		Luas tanah		Pajak		
		Ha	Da	R	S	

Nama desa, Tgl, .....

Mengetahui,

Kepala Desa/Kelurahan

ttd

Di dalam keterangan ataupun contoh di atas 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)

CONTOH :

Tanah dengan luas 1 hektar, atau tanah itu dibagi dengan berbagai bagian yang pemiliknya berbeda, luas tanahnya berbeda.

Persil 1	Persil 4		
Persil 2	Persil 4		
Persil 3	Persil 5	Persil 6	Persil 7

- 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.

Contoh :

- (1) Kelas d. I, d.II,

Adalah kelas ini digunakan untuk perumahan

- (2) Kelas S.I, S.II,

Adalah kelas ini digunakan untuk sawah dan pertanian

Selanjutnya kita akan membahas pihak-pihak yang ada dalam buku Letter C yang sangat berperan. Pertama kita akan membahas pemilik tanah dan yang berwenang mencatat keterangan tersebut dalam buku Letter C.

- 1) Pemilik tanah

Pihak di sini adalah pihak yang keterangan mengenai tanahnya baik persil, kelas desa, luas tanah, besarnya pajak di catat di dalam 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.

2) Pihak yang mencatat buku Letter C.

Pihak yang berwenang disini adalah Perangkat Desa/Kelurahan, yang dilakukan secara aktif dalam pengertian adalah bukan pemilik tanah yang datang ke Kantor Desa/Kelurahan untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki, tetapi secara otomatis Perangkat Desa/Kelurahan yang mencatat.

Mengenai tindakan yang aktif Perangkat Desa/Kelurahan ini tidak hanya dalam hal pencatatan buku Letter C saja tetapi suatu kegiatan atau transaksi-transaksi yang terjadi di desa mereka, misalnya seperti :

- a) Hibah
- b) Jual beli
- c) Kewarisan
- d) Bagi hasil dan sebagainya

Mengenai hal ini terdapat Instruksi Presiden tahun 1980. Sebagai contoh Instruksi Presiden Indonesia No. 13 tahun 1980 tanggal 10 September 1980. Pedoman Pelaksanaan Undang-undang No. 2 tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil. Pasal 6 ayat 1 UUPA menyatakan :

“Para Kepala Desa secara aktif mengadakan pencatatan mengenai perjanjian bagi hasil yang ada di desanya masing-masing untuk dihimpun dalam daftar yang disediakan untuk itu dan dilaporkan kepada Camat yang bersangkutan.”

Jadi dalam hal pihak yang berwenang mencatat buku Letter C ini adalah Perangkat Desa/Kelurahan secara aktif, dan di dalam buku Letter C ditanda tangani oleh Kepala Desa/Kelurahan.

### **2.2.2. Fungsi Buku Letter C**

Setelah membahas pengertian alat bukti, macam-macam alat bukti, pengertian buku Letter C, maka dapatlah dikatakan 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 di dalam hal ini penulis akan membahas fungsi dari buku Letter C dari beberapa segi.

- 1) Buku Letter C sebagai salah satu syarat untuk pengkonversian tanah milik adat.

Pasal 11 UUPA, 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 bezitreecht, altijddurende Erpacht, Hak usaha atas bekas tanah partikulir 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.<sup>13</sup>

Dari penjelasan di atas, 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.

R. 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.

---

<sup>13</sup> R. Soeprapto, *Op Cit*, halaman 207

- 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).<sup>14</sup>

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 R. 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 hasil 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

---

<sup>14</sup> *Ibid*, halaman 209-201

dihadapan Kepala Desa/adat setempat, atau dibuat menurut hukum adat setempat, harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak.<sup>15</sup>

2) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah

Memperoleh hak milik atas sebidang tanah sebagai hasil dari pembagian warisan, membeli sebidang tanah atau hibah tidak memerlukan prosedur yang panjang, dapat dilakukan di muka Notaris/PPAT dalam pembuatan akta.

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

### **2.2.3. Kutipan Buku Letter C**

Kutipan buku Letter C yang dianggap masyarakat umumnya adalah girik, kekitir, petuk D, yang ada di tangan pemilik tanah. . Sedangkan yang asli terdapat di desa/kelurahan. Jadi dapat disimpulkan buku Letter C aslinya itu di Kantor Desa/Kelurahan, sedangkan kutipannya berupa girik, petuk D, kekitir diberikan pada pemilik tanah sebagai bukti pembayaran pajak.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, halaman 210

#### 2.2.4. Letter C Sebagai Alat Bukti Perolehan Hak Atas Tanah

Buku Letter C sebagai alat bukti perolehan hak atas tanah ini ada beberapa sarjana yang tidak menyetujui :

1) D. Bidara, dan Martin P Bidara

Beliau-beliau ini menyatakan bahwa catatan dari buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain. Kedua sarjana ini berpendapat atas dasar keputusan MA. Reg. No. 84k/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973.<sup>16</sup>

2) Efendi Perangin

Beliau dalam menjawab suatu pertanyaan “Apakah surat pajak (girik, petuk D, Letter C, lpeda) dapat dianggap sebagai hak bukti atas tanah?

Kalau sebidang tanah belum bersertifikat, maka yang ada mungkin hanya surat pajak (girik, petuk D, Letter C, tanpa pembayaran lpeda). Mahkamah Agung dalam beberapa keputusannya telah menyatakan bahwa surat pajak, bukan bukti pemilikan hak atas tanah. Surat pajak tanah hanyalah pemberitahuan bahwa yang membayar atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak.<sup>17</sup>

3) AP. Parlindungan

AP. Parlindungan berkomentar dalam bukunya bahwa “Kita harus meninjau bagaimana pandang dari Mahkamah Agung Nomor MA

---

<sup>16</sup> D. Bidara, dan Martin P Bidara, *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, halaman 61

<sup>17</sup> Efendi Perangin, *Op Cit*, halaman 16-17

34/k.Sip/80. Tidak diakui sebagai bukti atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi atau Letter C, tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertipikat (Pasal 13 jo Pasal 17 PP Tahun 1961).<sup>18</sup>

Tetapi walaupun demikian buku Letter C tetap dikatakan sebagai alat bukti. Mengapa demikian, karena untuk memperoleh hak atas tanah seseorang harus memiliki alat bukti yang menyatakan tanah itu miliknya. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat 1 itu menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti salah satunya bukti tertulis karena Buku Letter C merupakan alat bukti perolehan hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena Buku Letter C itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas.

Mengenai pendapat-pendapat di atas itu tidak berarti salah karena Letter C juga memiliki fungsi yang telah disebutkan para sarjana-sarjana tersebut di atas, tetapi tetap dalam perkembangannya Letter C tetaplah dinyatakan sebagai alat bukti.

Tidak cukup sampai disitu saja pihak bank pun memiliki keberanian bahkan keyakinan untuk memberikan kredit kepada debitur yang memiliki tanah yang bukti kepemilikannya berupa Letter C.

---

<sup>18</sup> AP. Parlindungan, *Op Cit*, halaman 31

Pada penjelasan dari Pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan disebutkan sebagai berikut :

Kredit yang diberikan bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan proyek usaha dari debitur. Mengingat bahwa agunan adalah salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adalah yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan, bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai yang lazim dikenal dengan "agunan tambahan".<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> AP. Perlindungan, *Op Cit*, halaman 30

Jadi sudah semakin jelas bahwa buku Letter C sebagai alat bukti untuk memperoleh dan untuk pendaftaran atas tanah yaitu sebagai bukti tertulis.

## **2.4. Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah**

### **2.4.1. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997**

Pendaftaran tanah di Indonesia dan permasalahannya saat ini sudah semakin kompleks, dimana peraturan-peraturan tentang pertanahan di Indonesia kurang memadai untuk mengatur permasalahan demi permasalahan yang timbul. Untuk itu diperlukan peraturan perundangan yang lebih memadai.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997, dengan demikian PP No. 24 Tahun 1997 menjalankan perintah dari Pasal 19 UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, perpetakan dan pembukan tanah
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Apa yang telah diperintahkan ayat 1 Pasal 19 tersebut, maka oleh pemerintah telah diterbitkan PP 10 tahun 1961.<sup>20</sup>

PP No. 24 Tahun 1997 memang diharapkan dapat memberikan suatu arah yang jelas tentang pendaftaran tanah dibandingkan dengan PP No. 10 Tahun 1961 terutama mengenai pendaftaran tanah. A.P. Parlindungan menjelaskan tentang pendaftaran tanah di Indonesia dimana PP No. 10 Tahun 1961 dianggap belum dapat meyakinkan rakyat melakukan pendaftaran tanah melalui jalur yang benar. Beliau menjelaskan sebagai berikut :

“Pendaftaran tanah dimulai dengan didirikannya kantor Kadaster, (S1834-27) pada jaman pemerintahan Hindia Belanda yang melakukan pendaftaran tanah, sampai kita membentuk PP No. 10 Tahun 1961 yang dahulu terpusat di beberapa kota dipusat-pusat perdagangan ataupun dimana masyarakat barat sudah berkembang.

Pendaftaran pada waktu itu yang kita kenal hanyalah pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab

---

<sup>20</sup> A.P. Parlindungan, *Op Cit*, halaman 1

Undang-Undang Hukum Perdata Barat. Sungguhpun juga ada orang-orang bumiputera yang mempunyai hak-hak atas tanah yang berstatus hak-hak Barat, selain di golongan Eropa dan di golongan Timur Asing termasuk golongan Cina.

Sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang ada maka jika seorang bumiputera yang memiliki tanah yang berstatus hak Barat maka dianggap mereka telah mengundurkan diri kepada hukum B.W. tersebut sebagai konsekuensi tanah-tanah ex Barat itu tunduk kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Barat).

Untuk golongan bumiputera tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara psoradiks kita kemukakan beberapa yang sederhana dan belum sempurna, seperti gerant Sultan Deli, gerant Lama, gerant Kejuruan, pendaftaran tanah yang terdapat di Kepulauan Lingga, Riau, didaerah Yogyakarta dan Surakarta dan dilain-lain daerah yang sudah berkembang dan menirukan sistem pendaftaran Kadaster.

Sebaliknya jika kita mengenal pendaftaran tanah pajak, seperti pipil, girik, petok, kitir, Letter C yang dilakukan oleh kantor-kantor pajak, di pulau Jawa.

Oleh karena belum semua tanah-tanah di Indonesia terdaftar maka apa yang selama ini dilaksanakan dan masih saja kita dapat ditengah-tengah masyarakat, baik surat-surat yang dibuat oleh para notaris ataupun atas sura-surat yang dibuat oleh para camat dengan berbagai ragam, untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui prosedur PP No. 10 tahun 1961. Tanah-tanah tersebut ada yang belum dikonversi, maupun tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan kemudian telah diduduki oleh rakyat baik dengan sengaja ataupun diatur oleh kepala-kepala desa dan disahkan oleh para camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak adat.

Demikian pula dikenalkan di daerah Sumatera Utara "Akta Camat" (surat yang dibuat oleh camat baik sebagai bukti hak ataupun peralihan hak yang dibuat oleh atau dihadapan camat). "Camat tersebut mungkin PPAT tetapi tidak membuat akta tanah (akta PPAT). Demikian juga akta-kata yang dibuat oleh notaris bukan sebagai PPAT."<sup>21</sup>

Hal-hal yang dijelaskan A.P. Parlindungan di atas telah dibahas secara jelas dalam Pasal-Pasal yang ada di PP No. 24 Tahun 1997. Dan juga dalam

---

<sup>21</sup> A.P. Parlindungan, *Op Cit*, halaman 2-4

PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan mengenai hal-hal sebagai obyek konversi ataupun bukti-bukti yang dapat diteruskan untuk dijadikan sertipikat.

Mengenai perlunya PP No. 24 Tahun 1997 diundangkan sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 karena dianggap belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, Boedi Harsono menjelaskan bahwa :

“Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah terdaftar. Dalam hal itu melalui warisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama Pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkurakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanah sendiri. Selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang muda diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup untuk memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah. Ketentuan-ketentuan tersebut pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan.<sup>22</sup>

Dari hal tersebut di atas maka kita harus mengetahui alasan pokok terbitnya PP No. 24 Tahun 1997 yaitu :

---

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, halaman 456-457

- 1) Pentingnya peranan tanah untuk berbagai macam kepentingan pembangunan yang membutuhkan dukungan jaminan kepastian hukum.
- 2) Pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.
- 3) Kendala pendaftaran tanah terletak pada keterbatasan biaya, alat dan tenaga, disamping jumlah bidang tanah yang harus didaftar sangat besar dan terbesar penguasaannya didukung oleh alat pembuktian yang memenuhi syarat.
- 4) Ketentuan hukumnya belum sepenuhnya dapat dijadikan dasar untuk mendukung program pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.

Dalam PP No. 24 tahun 1997 terdapat penyempurnaan-penyempurnaan atas PP No. 10 tahun 1961.

- 1) Pengertian pendaftaran tanah.
- 2) Asas-asas dan tujuan pendaftaran tanah.
- 3) Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas, dipersingkat, dan disederhanakan.
- 4) Kemungkinan penggunaan teknologi modern dalam pengukuran dan pemetaan.
- 5) Kemungkinan pembukuan bidang tanah yang data fisik dan/atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan.
- 6) Kekuatan pembuktian sertipikat.
- 7) Peran dan tanggung jawab PPAT.

Maka jelaslah bahwa PP No. 24 Tahun 1997 ini menampung segala permasalahan dan kesulitan yang menyangkut pendaftaran tanah dalam era PP No. 10 Tahun 1961. Hal ini diharapkan akan membuat sempurna proses pendaftaran tanah ini.

#### **2.4.2. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah di Indonesia sedang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia dirasakan oleh masyarakat sangat berguna sekali terutama dalam menjamin kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki, hal ini terbukti bahwa mereka mendaftarkan tanah mereka untuk mendapatkan sertipikat atas tanah mereka.

PP no. 24 tahun 1997 telah mengatur secara jelas definisi tentang pendaftaran tanah yaitu Pasal 1 ayat 1 :

“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 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.”<sup>23</sup>

Pendaftaran tanah ini ada beberapa macam Boedi Harsono menjelaskan macam-macam dari pendaftaran tanah yaitu :

---

<sup>23</sup> *Op Cit*, halaman 520

“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara periodik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.”<sup>24</sup>

Macam-macam pendaftaran tanah yang telah dijelaskan oleh Boedi Harsono diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah secara sporadik diatur dalam Pasal 1 angka 11, pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam Pasal 1 angka 10, selain dari dua macam pendaftaran tanah di atas PP no. 24 Tahun 1997 juga mengatur macam-macam pendaftaran tanah yang lainnya yaitu pendaftaran tanah AJUDIKASI yang diatur dalam Pasal 1 angka 8 yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah “AJUDIKASI adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran tanah.”<sup>25</sup>

Dan menurut Boedi Harsono mengenai macam-macam pendaftaran tanah itu menurut beliau ada yang diutamakan dan ada pula yang harus ditingkatkan pelaksanaannya dalam hal ini beliau menjelaskan :

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, halaman 460-461

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan, Op Cit*, halaman 520-521

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara periodik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Uji kelayakan itu untuk pertama kalinya diselenggarakan di daerah Depok, Bekasi, dan Krawang di Jawa Barat.

Disamping pendaftaran secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadis juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk pendaftaran secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya. Demikian dikemukakan dalam Penjelasan Umum.”<sup>26</sup>

Dengan adanya tiga macam pendaftaran tanah tersebut di atas diharapkan pendaftaran tanah dapat memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia dalam hal kepastian hukum dibidang pertanahan di Indonesia.

Boedi Harsono berpendapat juga mengenai sistem pendaftaran tanah yang digunakan oleh Indonesia, beliau berpendapat bahwa :

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbutkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku akta tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, halaman 461

dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP 24/1997 ini. Demikian dinyatakan dalam Pasal 29. Menurut pasal 31 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.”<sup>27</sup>

Saya berpendapat bahwa UUPA menganut sistem Negatif dan sistem Positif, sudah saatnya kita menganut satu sistem yang jelas, jelas menurut pendapat saya sudah saatnya, kita bangsa Indonesia menganut satu sistem yaitu sistem Positif dimana sistem ini menjadikan sertipikat tanah satu-satunya alat bukti hak milik atas tanah dengan pengertian bahwa apabila dapat dibuktikan bahwa sertipikat itu palsu atau dipalsukan atau diperoleh dengan jalan yang tidak sah (karena paksaan atau pungutan liar atau uang sogok misalnya) maka tentu saja sertipikat itu dianggap tidak sah sehingga menjadi batal dengan sendirinya (*van rechtswegenietieg*), sehingga tidak terjadi tumpang tindihnya sertipikat tanah sehingga apa yang diharapkan suatu kepastian hukum dalam pemegang hak atas tanah akan dapat terlaksana, hal ini dikarenakan kelemahan dari sistem Negatif ini ialah bahwa akan membuka kemungkinan kepada siapa saja yang merasa berhak atas tanah tersebut untuk membawa persoalan ke muka Pengadilan Negeri kendati pun di atas tanah yang dipersengketakan itu telah diterbitkan sertipikat tanahnya sehingga dengan demikian mungkin saja terjadi kurang telitian para petugas dalam memberikan sertipikat tanah karena toh akhirnya instansi Pengadilan Negerilah yang akan menilai kebenaran siapakah gerangan pemilik atau pemenang hak atas tanah yang disengketakan itu.

#### **2.4.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah yang didalamnya mengatur tentang pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah ini, diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 dan didalam penjelasan umum PP No. 10 Tahun 1961 telah menyebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah adalah merupakan pekerjaan raksasa dan

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, halaman 463

dilaksanakan secara berangsur-angsur di seluruh wilayah hukum Republik Indonesia.

Dan pelaksanaan pendaftaran tanah pada saat berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 mengalami hambatan yang cukup sulit diantaranya :

- 1) Terdapat suatu anggapan bahwa pendaftaran tanah mempersulit mereka, biaya mahal, prosedur berbelit-belit dan terdapat ketakutan dikalau tanah mereka diukur/dipetakan tanah mereka itu akan diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum.
- 2) Kurangnya tenaga teknis.
- 3) Kurangnya peralatan teknis yang digunakan untuk kegiatan operasional.
- 4) Mekanisme kerja aparat yang kurang dimengerti oleh masyarakat umum.
- 5) Besarnya biaya untuk pendaftaran tanah.

Walaupun demikian pemerintah pada saat ini berupaya mengatasi hambatan-hambatan yang dimaksud untuk memperlancar pelaksanaan program pendaftaran tanah. Tetapi setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran diatur dalam pasal 11 yaitu : “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.”<sup>28</sup>

Pada Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 diatur mengenai kegiatan pendaftaran tanah yang dinyatakan sebagai berikut :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

---

<sup>28</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op Cit*, halaman 56

- a. Pengumpulan dan penggolongan data fisik
  - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
  - c. Penerbitan sertipikat
  - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
  - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
- a. Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan pajak
  - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.<sup>29</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997. Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam data pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

A.P. Parlindungan mengenai pasal 11 dan 12 beliau mengemukakan komentar beliau terhadap 2 Pasal tersebut. Pasal 11 beliau menyatakan :

“Apa yang diuraikan dalam Pasal 11 ini pengulangan dari ketentuan Pasal 19 UUPA tentang pengertian pendaftaran tanah, dan juga seperti sudah saya uraikan di atas bahwa pendaftaran tanah tersebut meliputi : pendaftaran awal (recording of title) dari segala hak-hak yang harus didaftarkan pada awal berlakunya ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 yang diperbaiki dengan PP No. 24 Tahun 1997 ini, yaitu dengan ketentuan-ketentuan konversi hak-hak atas tanah seperti hak-hak yang tunduk pada ex. B.W dan tanah-tanah ex. H adat, dari surat keputusan pemberian hak atas tanah, dan hal ini akan dibicarakan dalam Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997.

Juga pendaftaran ini meliputi pemeliharaan dan pendaftaran tanah ataupun selalu ada pemutakhiran pendaftaran tanah, yang meliputi continuous recording, yaitu setiap mutasi, pengikatan hak

---

<sup>29</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op Cit*, halaman 10

tanggung dan pendirian hak baru harus terus terekam dan segala hal yang berkaitan dengan tanah tersebut, seperti tanah tersebut disita, dibekukan karena kewarganegaraan yang empunya, karena pewarisan, lelang dan sebagainya.”<sup>30</sup>

“Bahwa Pasal 12 ini merupakan perincian lain yang tegas apa saja yang merupakan tugas-tugas dari Kantor Pendaftaran/Kanwil B.P.N ayat 1 jelaskan lebih banyak menyangkut recording of title dan kehati-hatian dalam menerima sesuatu bidang tanah (adat) untuk didaftarkan, dengan juga menelusuri data yuridis dan data fisik atas sebidang tanah, dan kemudian menyimpan dari seluruh informasi yang ada atas sebidang tanah tersebut.

Ayat 2 juga pendaftaran atas setiap mutasi, pengikat hak tanggung dan pendirian hak baru, baik atas tanah atau rumah juga atas hak milik bersama atas serusun dan hak milik atas serusun yang dimiliki para pembelinya.”<sup>31</sup>

Kegiatan pendaftaran-pendaftaran tanah untuk pertama kali ini merupakan :

- 1) Pendaftaran secara sistemik oleh kepala kantor pertanahan, dibantu oleh ajudannya.
- 2) Pendaftaran tanah secara sporadiks dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.
- 3) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yaitu :
  - a) Pembuatan peta dasar pendaftaran
  - b) Penetapan batas-batas tanah

---

<sup>30</sup> A.P. Parlindungan, *Op Cit*, hal 88-89

<sup>31</sup> A.P. Parlindungan, *Ibid*

- c) Pengukuran dan pemetakan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
  - d) Pembuatan daftar tanah
  - e) Pembuatan surat ukur
- 4) Pembuktian hak dan pembuktiannya
    - a) Pembuktian hak baru
    - b) Pembuktian hak lama
    - c) Pembuktian hak
  - 5) Penertiban sertipikat
  - 6) Penyajian data fisik dan data yuridis
  - 7) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Sedangkan kegiatan pemeliharaan atas pendaftaran tanah merupakan :

- 1) Dilakukan bila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan.
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut di atas pada kantor pertanahan.
- 3) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
  - a) Pemindahan hak
  - b) Pemindahan dengan lelang
  - c) Peralihan karena pewaris

- d) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
  - e) Pembebanan hak
  - f) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- 4) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
- a) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
  - b) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
  - c) Pembagian hak bersama
  - d) Hapusnya hak atas tanah dan milik atas sarusun
  - e) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan
  - f) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan
  - g) Perubahan nama

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini juga diatur dalam peraturan menteri negara agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu dalam Pasal 94 yang diatur sebagai berikut :

- (1) Peralihan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam peraturan ini.
- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
  - a. Peralihan hak jual beli, tukar menukar hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lain;
  - b. Peralihan hak karena pewarisan;

- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  - d. Pembebanan hak tanggungan
  - e. Peralihan hak tanggungan
  - f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan
  - g. Pembagian hak bersama
  - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan
  - i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama
  - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
- (3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
- a. Pemecahan bidang tanah
  - b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
  - c. Penggabungan 2 atau lebih bidang tanah<sup>32</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan dapat berjalan dengan lancar, dengan meningkatnya kesadaran masyarakat tentang perlu adanya kepastian hukum untuk hak atas tanah yang mereka miliki, dan dengan juga mendapatkan keuntungan dengan adanya pendaftaran tanah yaitu tanah-tanah yang berada di wilayah Indonesia tertata dengan baik pula.

Pasal 8 :

- (1) Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh menteri dan pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
  - a. Seorang ketua panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kepala Kantor Pertanahan;
  - b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari :
    - 1) seorang pegawai Kepala Kantor Pertanahan yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
    - 2) seorang pegawai Kepala Kantor Pertanahan yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;

---

<sup>32</sup> A.P. Parlindungan, *Op Cit*, halaman 259

- 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penmulaian kepastian data yuridis mengenai bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibuat oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul dan yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan Anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.<sup>33</sup>

Pasal 8 terdapat penjelasan untuk ayat 1 dan 3 sebagai berikut :

“Ayat 1; Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat masal dan besar-besaran, maka dalam melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu.

Ayat 3; Ketentuan ini dimaksudkan untuk memungkinkan dimasukkannya Tetua Adat yang mengetahui benar wilayah/kepemilikan bidang tanah setempat dalam Panitia Ajudikasi, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.”<sup>34</sup>

Selain PP No. 24 Tahun 1997 hal-hal mengenai pembentukan Panitia

Ajudikasi diatur dalam PP No. 3 tahun 1997 Pasal 48-54. Dan yang dimaksud Panitia Ajudikasi adalah suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah awal desa demi desa. Sedangkan pengertian Ajudikasi itu sendiri adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yang yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

---

<sup>33</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op Cit*, halaman 8-7

<sup>34</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op Cit*, halaman 55

Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran, hingga dengan demikian tidak akan mengganggu tugas rutin Kantor Pertanahan. Boedi Harsono menjelaskan mengenai panitia dan tugas dari Panitia Ajudikasi beliau menjelaskan sebagai berikut :

“Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran hingga dengan demikian tidak akan mengganggu tugas rutin Kantor Pertanahan.

Panitia terdiri atas seorang Ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dan 3 atau 4 orang anggota, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan hak-hak atas tanah, sedang yang ketiga (dan keempat) adalah Kepala/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/ Kelurahan yang ditunjuknya. Keanggotaan Panitia tersebut dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan. Ketentuan ini memungkinkan Tetua Adat yang mengetahui benar wilayah/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat dalam Panitia, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

Dalam melaksanakan tugasnya Panitia dibantu oleh 3 satuan tugas, yaitu satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi, yang masing-masing terdiri atas sejumlah petugas. Maka dalam kenyataan dalam praktek, sebagai yang telah dilaksanakan pada kegiatan uji coba pendaftaran tanah sistematis di wilayah Depok, Bekasi dan Karawang, Jawa Barat, tempat bekerja Panitia Ajudikasi tersebut merupakan suatu Kantor Pertanahan Kecil.”<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, halaman 471-472

Ke-3 pelaksana pendaftaran tanah, dengan tugas-tugas yang mereka miliki diharapkan dapat melakukan kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah dengan baik sehingga dapatlah pendaftaran tanah itu berjalan dengan lancar, maka masyarakat tidak mengalami kesulitan di dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah, untuk memperoleh hak atas tanah mereka.

#### **2.4.4. Pembuktian Hak Lama**

Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, ini diatur dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya, oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.”<sup>36</sup>

Ayat 1 Pasal 24 ini terdapat penjelasan-penjelasan tentang isi ayat 1 ini :

“Ayat (1)

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

a. *grosse akta eigendom* yang dibuktikan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27) yang telah dibubuhi

---

<sup>36</sup> Hadi Setia Tunggal, *Op Cit*, halaman 18

catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau

- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1959, atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sesudah berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi kesaksian Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No 28 tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjuk atau pembelian kavling tanah pengganti; tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, IV dan VI ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Hadi Setia Tunggal, halaman 62-64

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dari obyek yang akan diteliti diperlukan suatu tahapan yang disebut penelitian, karena penelitian merupakan sarana pokok pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Dalam penelitian ini, metode-metode penelitian yang digunakan adalah :

#### **3.1. Metode Pendekatan**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah **metode pendekatan yuridis empiris**. Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian empiris dilakukan dengan cara meneliti dilapangan yang merupakan data primer.<sup>38</sup>

Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaedah hukum, khususnya ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan lainnya. Sedangkan pendekatan secara empiris karena pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Di Kelurahan Pondok Kelapa, dan Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

---

<sup>38</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hal 9



### **3.2. Spesifikasi Penelitian**

**Spesifikasi penelitian** yang diterapkan dalam penelitian ini adalah **deskriptif analitis**, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendiskriptifkan objek penelitian secara umum. Penelitian dilaksanakan secara deskriptif, terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagai mana adanya, sehingga hanya bersifat sekedar mengungkapkan suatu peristiwa.

Analitis maksudnya dalam menganalisa menggunakan peraturan perundang-undang yang berlaku, pendapat para ahli dan teori-teori ilmu hukum.

### **3.3. Populasi dan Sampel**

#### **3.3.1. Populasi**

Populasi adalah keseluruhan himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu, atau tempat dengan sifat atau ciri yang sama.<sup>39</sup>

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah pemilik Kutipan Buku Letter C di Kelurahan Pondok Kelapa, dan Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur.

---

<sup>39</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2005, hal 118.

### 3.3.2. Sampel

Pengambilan Sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari suatu populasi. Penelitian sampel merupakan cara yang dilakukan hanya terhadap sampel-sampel dan populasi saja.<sup>40</sup>

Dengan demikian penulis dalam mengambil sampel ditentukan untuk mewakili populasi tersebut sebagai objek yang diteliti dengan menggunakan cara *non-random sampling*, guna mendapatkan sampel yang bertujuan (*purposive sampling*), yaitu dengan mengambil anggota sample sedemikian rupa sehingga sampel mencerminkan ciri-ciri dan populasi yang sudah dikenal sebelumnya.<sup>41</sup>

Sampel yang diambil dengan cara *non random* yaitu dipilih dan ditentukan dari kelurahan yang ada di Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, adalah Kelurahan Pondok Kelapa dan Kelurahan Pondok Kopi. Semua pihak yang terlibat dalam Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Di Kelurahan Pondok Kelapa dan Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur. Sehingga disini dapat ditentukan pula bahwa Lokasi penelitian ini adalah Kelurahan Pondok Kelapa dan Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur.

---

<sup>40</sup> *Op.Cit.*Ronny Hanitijo Soemitro, hal 86

<sup>41</sup> *Ibid*, hal 54

Responden adalah orang atau individu yang dijadikan sumber informasi. Adapun yang dijadikan responden dalam penelitian ini adalah 10 orang yang telah mempunyai Kutipan Buku Letter C sebagai alat bukti untuk memperoleh hak atas tanah. Untuk mendukung data penelitian ini, maka dicari data dari beberapa narasumber, antara lain :

- a. Lurah Pondok Kelapa dan Lurah Pondok Kopi beserta 6 (enam) Staf Kelurahan.
- b. Notaris/PPAT yang membantu dan berhubungan langsung dengan pemohon hak untuk memperoleh hak atas tanah, terdiri dari 3 (tiga) Notaris/PPAT Jakarta Timur.
- c. Kepala Badan Pertanahan Jakarta Timur dan 3 (tiga) staf Pendaftaran Hak Atas Tanah.

### **3.4. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui pengamatan secara langsung dan melakukan *interview/wawancara*
2. Data Sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan dari berbagai literatur, arsip, dokumen maupun daftar pustaka lainnya, yang mencakup :
  - 1) Bahan hukum primer yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri yang terdiri atas :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b. Undang-undang Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960
  - c. Penjelasan UUPA (TLN 2043)
  - d. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (LN 1996-42) tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah
  - e. Penjelasan UU Nomor 4 tahun 1996 (TLN 3632) tentang penjelasan UU Hak Tanggungan
  - f. PP Nomor 40 Tahun 1996 (LN 1996-14) Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Penjelasan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang PP HGU, HGB, Hak Pakai atas Tanah
  - g. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - h. Penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 (TLN 3696) tentang penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997
  - i. Per. Meneg Agraria/Kepala BPN/3/1997 tentang ketentuan pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997
  - j. PP Nomor 37 Tahun 1998 (LN 1998-52) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang mendukung terhadap bahan hukum primer yang terdiri atas :
- a. Buku-buku yang berkaitan dengan Kutipan Buku Letter C dan proses pendaftaran permohonan hak atas tanah.

- b. Artikel, makalah-makalah dari hasil seminar, serta artikel dari surat kabar harian yang berkaitan dengan pokok permasalahan.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia dan Ensiklopedi.

### **3.5. Analisis Data**

Semua data yang telah dikumpulkan dan diperoleh dari data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau responden dan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan serta semua informasi yang didapat akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menggunakan data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya ditafsirkan atau diimplementasikan, untuk menjawab permasalahan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah dengan Bukti Kutipan Buku Letter C di Kelurahan Pondok Kopi dan Pondok Kelapa**

##### **4.1.1. Kondisi Wilayah Pondok Kelapa dan Pondok Kopi.**

Pemerintah Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi merupakan Kelurahan yang berada diwilayah Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, dan diantara 2 (dua) Kelurahan tersebut letaknya. saling berbatasan, dan berbatasan langsung dengan wilayah Propinsi Jawa Barat. Adapun luas wilayah, keadaan tanah, status tanah dan peruntukkan tanah akan diuraikan berdasarkan data yang ada dibawah ini<sup>42</sup> :

##### **a. Wilayah Kelurahan Pondok Kelapa**

###### **1. Keadaan Tanah :**

- Tanah Darat : 569,14 ha
- Tanah Sawah : 7 ha
- Wakaf : 3,01 ha

###### **2. Status Tanah :**

- Tanah Negara : 9 ha
- Tanah Milik /Adat : 547,15 ha

---

<sup>42</sup> Data dari Laporan Bulan Februari s/d Maret 2008 Kelurahan Pondok Kopi dan Kelurahan Pondok Kelapa.

- Tanah Wakaf : 16 ha

3. Peruntukkan :

- Perumahan : 475,15 ha
- Sawah : 3 ha
- Fasos dan Fasum : 94 ha

b. Wilayah Kelurahan Pondok Kopi

Keadaan Tanah dan Status

- Tanah Milik / Adat : 123,6 ha
- Tanah Negara : 51,0 ha
- Lain-lain : 31,4 ha

Pemerintahan yang terkecil dalam susunan pemerintahan yang ada di Indonesia adalah Kelurahan. Instansi Kelurahan adalah instansi pemerintahan yang berhubungan langsung dengan masyarakat. Salah satu tugas pokok instansi pemerintahan adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Instansi Pemerintah Kelurahan mempunyai tugas pokok untuk memberikan pelayanan. Pelayanan yang khususnya bidang pertanahan di wilayah kelurahan. Adapun tanah yang ada di wilayah kelurahan tersebut sebagian besar masih tanah milik adat. Masyarakat yang umumnya masih menganggap bahwa girik adalah sebagai bukti kepemilikan tanah mereka dari turun menurun. Girik bagi masyarakat dianggap sebagai bukti

kepemilikan tanah, dan dijadikan sebagai dasar untuk proses pembuatan hukum dalam peralihan hak ataupun juga sebagai jaminan.

Alat bukti kepemilikan tanah yang telah dipunyai oleh masyarakat wilayah kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi berupa girik, akta peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan yang belum didaftarkan di kantor pertanahan, guna untuk memperoleh hak atas tanah. Pemerintah telah mengupayakan seoptimal mungkin sebagaimana sudah dijelaskan bahwa tujuan utama dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuannya agar semua tanah yang terdapat diwilayah Indonesia terdaftar, dengan demikian kepastian hukum mengenai alat bukti dapat diwujudkan.

#### **4.1.2. Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan alat bukti berupa Girik dan atau akta sebagai Bukti Peralihan Hak yang belum didaftar.**

##### **a. Peran Lurah Dalam Kaitannya Proses Peralihan Hak.**

Dengan adanya suatu peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah dan kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak kepada orang lain dengan dasar perolehan girik ataupun yang didukung dengan Kutipan Letter C

Kelurahan sering dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi, dikarenakan dengan semakin meningkatnya nilai ekonomi tanah, menyebabkan banyaknya proses peralihan hak yang terjadi di masyarakat, dan disarankan oleh pihak Lurah beserta stafnya untuk membuat suatu akta agar dapat memperoleh hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Disinilah peran serta Lurah sebagai pemegang Buku Letter C mempunyai peran yang penting yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah, disamping itu sebagai kepala wilayah dan dianggap sebagai seorang yang mengetahui kondisi dan status tanah.

Serta terhadap tanah-tanah milik adat yang terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan yang sudah terjadi peralihan hak kepada orang lain yang dasar perolehan dari girik ataupun yang tercatat pada Kutipan Letter C Kelurahan, untuk itu Lurah yang mempunyai tugas fungsi pelayanan kepada masyarakat untuk peran Lurah dalam hal ini adalah<sup>43</sup> :

- (a) Memberikan pelayanan dibidang pertanahaan yaitu membuat Riwayat Tanah/Surat Keterangan yang memuat asal-usul perolehan pemilik sejak tahun yang tercatat pada Kutipan Letter C Kelurahan sampai dengan perolehan yang dimiliki oleh pihak pemilik tanah, sebelum pembuatan

---

<sup>43</sup> Wawancara dengan Lurah Pondok Kopi dan Lurah Pondok Kelapa pada hari Senin tanggal 31 Maret 2008

riwayat tanah Lurah/Kepala Desa mencocokkan Buku Kutipan Letter C dengan girik asal perolehan (vide lampiran);

- (b) Memberikan keterangan mengenai status tanah tersebut, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa atas tanah tersebut;
- (c) Membuat Surat Keterangan/Riwayat Tanah dalam akta-akta yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak atas tanah, dengan merinci dari asal perolehan yang lama sampai dengan perolehan yang sekarang ini dimiliki oleh pemilik tanah dengan melampirkan dokumen-dokumen seperti copy girik serta akta-akta asal perolehan tersebut;
- (d) Memberikan copy Kutipan Letter C Kelurahan untuk dilegalisir oleh Lurah/Kelapa Desa kepada pihak yang akan memohon pensertipikatan;
- (e) Mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah diluar wilayah mereka, atas dasar pelayanan umum, mengenai permintaan Kutipan Letter C Kelurahan;
- (f) Memberikan keterangan bahwa girik tersebut terdaftar atau sesuai dengan Kutipan Letter C Kelurahan;
- (g) Meneliti dan memeriksa, apabila terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan khususnya bidang tanah milik adat;

Setiap terjadi peralihak hak atas tanah yang berdasarkan girik, sebelum dilaksanakan atau dilangsungkan suatu jual beli, hibah atau kewarisan terlebih dahulu harus dibuatkan :

- (a) Membuat Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa;
- (b) Pernyataan Tidak Dalam Sengketa;
- (c) Kutipan Letter C Kelurahan yang telah dilegalisier oleh Lurah/Kepala Desa.

**b. Kekuatan Alat Bukti Kutipan Letter C Kelurahan;**

Dari hasil penelitian dilapangan mengenai Kutipan Letter C Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi, terdiri dari beberapa bagian yang didalamnya memuat :

- 4) Contoh Buku Kutipan Letter C Kelurahan Pondok Kelapa yang isinya adalah :
  - 1. Nama pemilik
  - 2. Nomor urut pemilik
  - 3. Nomor bagian persil
  - 4. Kelas desa
  - 5. Menurut daftar pajak bumi yang terdiri atas :
    - (1) Luas tanah dan Tanah Darat/Sawah
    - (2) Besarnya pembayaran pajak
    - (3) Tahun Pajak

(4) Tahun peralihan, tanggal, dan bulan

(5) Adanya Buku Salah (BS), Buku Rusak (BR) dan Mutasi

(6) Perubahan-perubahan

Contoh Buku Kutipan Letter C Kelurahan Pondok Kopi yang isinya adalah :

- a) Nama pemilik
- b) Nomor urut pemilik
- c) Nomor bagian persil
- d) Kelas desa
- e) Luas tanah
- f) Besarnya pembayaran pajak
- g) Tahun Pajak

Contoh : Kutipan Letter C Kelurahan (vide lampiran)

Bahwa Kutipan Letter C Kelurahan Pondok Kelapa, yang telah disimpan oleh Lurah/Kepala Desa, yang telah mempunyai alat bukti yang kuat, adapun Kutipan Letter C Kelurahan merupakan hasil rincian pendataan tahun 1950 sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, untuk itu mempunyai kekuatan alat bukti antara lain<sup>44</sup> :

- (a) Hasil pendataan tahun 1950 yang dilakukan oleh Kantor Pajak dan dianggap sebagai bukti kepemilikan masyarakat;

---

<sup>44</sup> Wawancara dengan Lurah Pondok Kopi dan Lurah Pondok Kelapa pada hari Senin tanggal 31 Maret 2008

- (b) Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, bahwa Lurah/Kepala Desa hanya biasa berpedoman mengenai catatan-catatan pada Buku Letter C yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan dan juga sebagai bukti pembayaran pajak kepada Negara;
- (c) Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria sekaligus dipertegas dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, belum optimal, dan pelaksanaan semua pendaftaran tanah dapat dilaksanakan serentak, dikarenakan masih minimnya pengetahuan masyarakat apa arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah, dan menganggap alat bukti kepemilikan adalah girik sehingga setiap peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara jual beli dengan dasar girik dihadapan Lurah dengan mencocokkan Buku Kutipan Letter C tersebut.
- (d) Sebagai buku pedoman yang berfungsi untuk mengetahui status tanah, keadaan tanah dan siapa pemiliknya
- (e) Sebagai alat bukti tentang asal-usul kepemilikan dan dapat juga ditentukan mengenai pemberian hak, apabila tanah tersebut dimohonkan haknya di Kantor Pertanahan;
- (f) Catatan-catatan perubahan setiap terjadi proses peralihan hak atas tanah, sebelum berlakunya UUPA.

Pihak yang berwenang untuk mencatat terjadi suatu perubahan adalah Lurah/Kepala Desa, akan tetapi di Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi, tidak pernah dilakukan dengan alasan, kurang tertibnya administrasi pertanahan, setiap terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan bukannya didaftarkan di Kantor Pertanahan, dan dimohonkan mutasi girik ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga pemilik dapat girik mutasi dari Kantor Pajak atas dasar akta-akta yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, tidak ada laporan Kantor Pajak mengenai pemutasian pemilik tanah, sehingga Lurah/Kepala Desa sangat kesulitan dalam hal pencatatan dan perubahan pada Kutipan Letter C Kelurahan sehingga dapat dikatakan dalam hal ini pencatatan tidak aktif, dalam arti Lurah sudah tidak melakukan pencatatan peralihan dalam Buku Letter C.

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 tentang alat bukti, maka Kutipan Letter C Kelurahan adalah merupakan alat bukti pembayaran pajak dan dapat dimohonkan sebagai perolehan hak atas tanah.

### **c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Dalam kurun waktu 1961 hingga diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ini telah terjadi banyak sekali kekacauan dan kesalahan-kesalahan dalam pembuatan akta PPAT, bagaimana pelaksanaan tugas dan PPAT tidak tertuang, mengenai kewenangan membuat akta tanah

dalam daerah kerja PPAT, setiap terjadi pembuatan akta tidak dibayarkan uang balik nama lebih dahulu sebelum dibuat akta PPAT-nya ataupun tidak sesuai dengan mekanisme yang ada<sup>45</sup>.

Dengan telah dicabutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, maka telah mengarah kepada ketertiban hukum keagrariaan, apalagi PPAT sudah dianggap Pejabat Umum dan akta-aktanya adalah akta otentik.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan pendaftaran tanah, maka wajib sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, setelah mengadakan penelitian di 3(tiga) Notaris/PPAT yang berkedudukan di wilayah kerjanya di Kota Jakarta Timur.

Wilayah Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi, sebagian besar tanah milik adat yang masih dimiliki berupa girik, untuk pelayanan pembuatan akta dalam memperoleh hak atas tanah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, sebelum diajukan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan, harus dibuatkan akta terlebih dahulu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adapun persyaratan dan prosedur dalam pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut :

---

<sup>45</sup> Wawancara dengan Handoyo Sarjana Hukum, selaku PPAT/Notaris Jakarta Timur dan Harjono Moekiran Sarjana Hukum PPAT/Jakarta Timur.

Persyaratan dalam pembuatan akta PPAT, atas perolehan girik, perolehan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan (akta-akta yang belum didaftarkan yang terjadi peralihan/yang dimutasikan ke girik).

- a) Foto copy identitas pemilik tanah suami-istri, Kartu Keluarga (KK) dan Surat Nikah;
- b) Alat bukti kepemilikan tanah berupa girik, akta peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan (akta-akta yang belum didaftarkan yang sudah terjadi peralihan).
- c) Surat Keterangan Warisan yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat setempat, Penetapan Pengadilan Agama/ Pengadilan Negeri tentang Pembagian Warisan;
- d) Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa setempat;
- e) Surat Keterangan/Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa setempat
- f) Foto Copy Identitas KTP Pembeli dan Kartu Keluarga;
- g) Foto Copy Identitas semua ahli waris;
- h) Foto Copy Surat Kematian;
- i) Foto Copy SPPT-PBB tahun berjalan serta bukti pelunasan;
- j) Bukti Pembayaran Pajak SSP dan BPHTB.

Dengan persyaratan tersebut diatas, telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat 1 huruf k,

tentang hak-hak lama dibuktikan dengan bukti tertulis. Adapun pelaksanaan pembuatan aktanya oleh PPAT, diatur dalam pasal 101, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, secara garis besarnya adalah :

- a) Dihadiri oleh kedua belah pihak/jika ahli waris semua harus hadir/adanya surat kuasa secara notariil, dalam melakukan perbuatan hukum;
- b) Meneliti dokumen-dokumen sebagai alat bukti kepemilikan sebagaimana telah diuraikan diatas;
- c) Pembacaan akta dihadapan para pihak/semua ahli waris/kuasa notariil dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sekaligus penandatanganan.
- d) Harus hadir 2 (dua) orang saksi untuk memberikan kesaksian, mengenai kehadiran para pihak dan keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta.
- e) Mengesahkan akta sekaligus memberikan salinan kepada pihak penghadap, dan serta mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh hak atas tanah.

Setelah bukti peralihan hak berupa akta itu disahkan seharusnya diajukan permohonan hak ke kantor pertanahan, tetapi kenyataannya setelah memperoleh akta itu masyarakat menganggap bahwa mereka memiliki hak atas tanah dan tidak melakukan pendaftaran ke kantor pertanahan. Hal ini dikarenakan biaya untuk pemrosesan sertipikat mahal dan membutuhkan waktu yang lama.

**d. Prosedur Pemrosesan Alat Bukti Girik/Kutipan Letter C Kelurahan untuk memperoleh hak atas tanah di Kantor Pertanahan Jakarta Timur.**

Pendaftaran tanah di Indonesia dan permasalahannya saat ini sudah semakin kompleks, dimana peraturan-peraturan tentang pertanahan di Indonesia kurang memadai untuk mengatur permasalahan demi permasalahan yang timbul. Untuk itu diperlukan peraturan perundangan yang lebih memadai.

Untuk itu dengan adanya penelitian yang dilakukan diwilayah Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, khususnya Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi, dengan alat bukti Kutipan Buku Letter C, bahwa system pendaftaran tanah yang dilakukan biasa ditempuh dalam memperoleh Sertipikat tanah hak milik yang pertama kali artinya sebelumnya tanah-tanah tersebut belum diSertipikatkan, adapun cara pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui :

**1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.**

Dimana kegiatan pendaftaran tanah tersebut pertama kali dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Untuk wilayah Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kota

Jakarta Timur, sejak 1997<sup>46</sup> pernah dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis, atas inisiatif pemerintah dan juga didukung atas permohonan masyarakat baik secara individu yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Kegiatan pendaftaran secara sistematis memberikan kemudahan bagi masyarakat. Kantor Pertanahan yang menyelenggarakan pendaftaran datang langsung ke lokasi. Pendaftaran tanah secara sistematis ini membentuk panitia, yang terdiri dari kantor pertanahan dan aparaturnya kelurahan yang tergabung dalam Panitia Prona/Proda. Panitia ini memang ditugaskan oleh Kepala BPN untuk mensertipikatkan tanah-tanah penduduk yang belum disertipikatkan dalam satu wilayah kelurahan. Panitia tersebut bekerja dilokasi kelurahan tersebut dengan mengontrak ataupun berkantor di Kelurahan/Desa sebagai Sekretariat untuk beberapa bulan, sayang, kecil sekali peluang wilayah mengingat terbatasnya kemampuan keuangan pemerintah, sebab pada cara pertama ini pemerintah harus subsidi 100% para pemilik tanah yang tanahnya belum pernah disertipikatkan, baik penduduk kaya maupun penduduk miskin, biaya pendaftaran tanah dibebankan kepada APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) dan uang pinjaman Negara dari Bank Dunia, jadi untuk pendaftaran tanah secara sistematis hanya timbul dari inisiatif pemerintah, akan tetapi untuk hal ini timbul dari

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan Lurah Pondok Kopi, Sukiman S.Sos dan Lurah Pondok Kelapa, Mohamad Faisol, S.Sos, pada hari Senin tanggal 31 Maret 2008

masyarakat ataupun individu Tujuan pendaftaran tanah secara sistematis agar tercipta kepastian hukum di dalam masyarakat, dengan adanya alat bukti yang kuat. Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yaitu :

a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik.

- Untuk pengumpulan data fisik, pemilik tanah dapat menunjukkan letak, batas dan luas tanah tersebut kepada petugas Kantor Pertanahan dalam hal pengukuran dan pemetaan, setelah pemilik tanah dapat surat atau pemberitahuan permintaan penunjukkan batas-batas tanah milik untuk menjamin suatu letak ataupun batas yang pasti. Dengan proses tersebutlah Kepala Kantor Pertanahan dapat menyajikan dan menerbitkan suatu sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

b. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis serta pembukuan haknya  
Bagi pemilik tanah yang akan mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan, harus melengkapi dokumen-dokumen sebagai pengumpulan data yuridis, yang membuktikan kepemilikan yaitu :

- Girik atas nama pemohon;
- Akta PPAT(Pejabat Pembuat Akta Tanah) berupa Akta Jual Beli, Akta Pembagian Hak Bersama dan Akta Hibah asal perolehan pemohon.

- Akta yang dibuat dibawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa/Kelurahan yang berisikan pemindahan hak.
- Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;
- Kartu Kavling/Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT);
- SPPT-PBB tahun terakhir;

Dan mengisi dan menanda tangani Berita Acara mengenai data fisik dan data yuridis hasil pengukuran dan pemeriksaan petugas Kantor Pertanahan dihadapan petugas Kantor Pertanahan;

c. Penerbitan Sertipikat

- Sertipikat Hak Milik selesai sekurang-kurangnya 30 hari sejak berakhirnya pada huruf b diatas.
- Sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

d. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, dengan ini Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

e. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

- Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan.
- Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik misal gambar ukur, surat ukur dan peta pendaftaran, sedangkan daftar-daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual serta dalam bentuk microfilm misalnya girik, petuk dan sebagainya.

Akan tetapi dengan pendaftaran secara sistematis yang dilakukan di Wilayah Kelurahan Pondok Kelapa, hanya sebagaian persil yang dapat dimohonkan pensertipikatan, dikarenakan masih banyaknya tanah-tanah Milik Adat yang belum dikonversi maksud dari konversi disini adalah masih ada alat bukti berupa girik milik adat yang dikeluarkan tahun 1950, dan sampai saat ini belum terjadi perubahan-perubahan yang akhirnya sering dilakukan untuk dasar peralihan hak, pembebasan lahan-lahan oleh pengembang yang belum tuntas, adanya suatu penguasaan hak lahan yang dipunyai oleh pengembang belum didaftarkan haknya di Pertanahan, sehingga banyak mengakibatkan timbulnya permasalahan, dengan banyaknya bukti-bukti kepemilikan tanah yang saling tindih menindih.

## **2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.**

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah khususnya Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, atas dasar permintaan pemilik tanah baik secara individu/perorangan maupun massal yang ditujukan kepada Kepala Pertanahan Kota Jakarta Timur, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi tidak ada jaminan kepastian hukum bagi rakyat, dan belum tersedia hukum tanah tertulis yang lengkap dan jelas untuk itu perlunya penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adapun hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur, bahwa pengajuan permohonan hak atas tanah sebagai alat bukti berupa girik, ataupun Kutipan Letter C yang berada di kelurahan harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, tentang pelaksanaannya,

untuk itu pendaftaran yang akan dilakukan oleh pemilik untuk mengajukan permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

### **1) *Permohonan Pendaftaran dan Pengukuran***

Sebelum melakukan pengajuan permohonan dan pendaftaran dipertanahan sekiranya bila sebagai alat bukti berupa girik ataupun Kutipan Lettter C yang berada di Kelurahan, ataupun terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan dan tanah-tanah yang belum terdaftar atau telah dimutasikan ke girik, disinilah peran serta Lurah untuk berperan aktif untuk membantu pelayanan masyarakat dalam hal memberikan suatu keterangan ataupun disebut Surat Keterangan/Riwayat Tanah dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang harus diketahui oleh Lurah setempat, dengan terpenuhinya persyaratan yang harus didaftar di Kantor Pertanahan, pemilik tanah harus mengajukan pendaftaran permohonan pengukuran sebagaimana formulir yang sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan dan harus melengkapi dokumen-dokumen sebagai persyaratan untuk memperoleh Peta Bidang (sementara) dan Surat Ukur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, adapun syarat-syaratnya sebagai berikut :

- (a) Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah

- (b) Alat bukti kepemilikan tanah, berupa girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan;
- (c) Legalisir Kutipan Letter C Kelurahan
- (d) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan setempat dan Riwayat Tanah yang dikelurahan;
- (e) Bukti pelunasan SPPT-PBB tahun terakhir;
- (f) Bukti pembayaran pajak BPHTB dan SSP/PPH;

Dengan didaftarkan permohonan pengukuran tanah kegiatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu :

- 1) Pemeriksaan surat permohonan beserta persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan, bila persyaratan memenuhi ketentuan, adanya surat keputusan mengenai usulan pengukuran kepada pemilik tanah;
- 2) Pengukuran dan Penetapan Titik-Titik Dasar Teknik dan menerapkan Titik-Titik Dasar Teknik Orde 2,3 dan 4, dalam sistem koordinat nasional oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- 3) Pengukuran dan Pemetaan Dasar Pendaftaran Tanah dengan cara terrestrial, fotogramterik atau metode lain dengan Peta Dasar Pendaftaran Tanah dengan Skala 1:1000 atau lebih besar untuk daerah perkotaan, Skala 1:2500 atau lebih besar untuk daerah pertanian/pedesaan, Skala 1:10000 atau lebih besar untuk daerah

perkebunan besar, sekaligus Pemohon menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dengan bidang-bidang tanah yang berbatasan dan penetapan batas bidang tanah dan pemasangan tanda batas oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan;

4) Penetapan bidang-bidang tanah yang telah diberi Nomor Identifikasi Bidang (NIB), biasanya disebut Peta Bidang, yang memuat :

- (a) Nomor Urut dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB)
- (b) Obyek Lokasi, Desa/Kelurahan, Kecamatan, dan Kota
- (c) Peta, Keadaan tanah, tanda-tanda batas telah sesuai dengan PMNA Nomor 3 Tahun 1997 dan luas tanah
- (d) Penunjukkan batas dan pemohon pemilik
- (e) Diukur oleh, digambar oleh, koordinator pemetaan dan koordinator teknis.

Peta Bidang tanah ini bukan merupakan bukti hak akan tetapi peta bidang ini merupakan peta bidang tanah baru, dan dipergunakan untuk keperluan permohonan hak atau mengetahui luas, adapun Nomor Identifikasi Bidang dapat dilihat dalam halaman lampiran.

## **2) Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah.**

Untuk keperluan pendaftaran hak lama, Pasal 24, ayat (1) huruf f, g, k dan l, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- (a) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhkan tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;
- (b) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum didaftarkan;
- (c) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- (d) Surat Keterangan/Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;

Sebagai pemegang alat bukti berupa girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperlukan persyaratan untuk pengajuan data yuridis sebagai berikut :

- 1) Penyerahan Dokumen-Dokumen keaslian dari alat bukti kepemilikan oleh pemilik tanah, yaitu :
  - (a) Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilikan tanah

- (b) Alat bukti kepemilikan tanah berupa girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan
  - (c) Legalisier Kutipan Letter C Kelurahan
  - (d) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan setempat dan Riwayat Tanah yang dikelurahan;
  - (e) Bukti pelunasan SPPT-PBB tahun terakhir;
  - (f) Bukti pembayaran pajak BPHTB dan SSP/PPH;
- 2) Penelitian dokumen pada point 1 diatas, ternyata bukti kepemilikan berupa bukti-bukti tertulis telah lengkap, maka bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh Panitia A, adapun Susunan Panitia A terdiri dari :
- (a) Kepala Seksi Hak Atas Tanah merangkap Ketua/Anggota;
  - (b) Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah merangkap Anggota;
  - (c) Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah merangkap Anggota;
  - (d) Kasi Penatagunaan Tanah merangkap Anggota;
  - (e) Lurah merangkap Anggota;
  - (f) Staf Pendaftaran Hak merangkap Anggota/Sekretaris.

Tugas-tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadic adalah sebagai berikut :

- Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak lengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;

- Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya
- Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan
- Mengisi daftar isian 201, (vide lampiran)

Untuk meneliti kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, berupa girik, Panitia A dapat :

- Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf kode panah yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal didaerah tersebut;
- Melihat keadaan bidang tanah dilokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain tanpa mendapatkan ijin yang bersangkutan, selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman

yang ada diatas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

➤ Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Panitia A, dituangkan dalam Risalah Penelitan Data Yuridis dan Penetapan Batas (vide lampiran)

3) Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan yuridis.

### **3) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya**

1. Untuk mengenai Peta Bidang Tanah hasil pengukuran yang akan diumumkan dengan menggunakan (daftar isian 201B/Lampiran 47), memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ini diumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah/Kepala Desa, yang memuat sebagai berikut :

(a) Nama pemilik/pemohon hak

(b) Peta Pendaftaran yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan

(c) Peta Bidang Tanah Nomor yang telah diisi oleh Kantor Pertanahan

- (d) Obyek lokasi tanah;
  - (e) Yang berasal dari : yang berisikan tanah tersebut diperoleh dengan alat bukti misalkan girik, persil nomor, dan luas tanah yang dimohon.
  - (f) Adanya jangka waktu pengumuman, dengan system sporadik ditentukan 60 hari sejak Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di tanda tangani atas nama Kepala Pertanahan.
  - (g) Peta Bidang Tanah yang memuat adanya Tanggal, Nomor, NIB (Nomor Identifikasi Bangunan) dengan nomor yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan (vide lampiran).
  - (h) Harus di Umumkan di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah.
2. Maksud dengan adanya pengumuman data fisik dan data yuridis yaitu :
- Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya.
  - Kepada pihak yang akan mengajukan keberatan, disampaikan secara tertulis, agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan;
  - Apabila keberatan-keberatan lewat dari yang telah ditentukan, maka para pihak keberatan tidak akan dilayani.

3. Pengumuman data fisik dan yuridis (daftar isian 201B/lampiran 47 atau lihat halaman lampiran) dilaksanakan dalam waktu 60 hari kerja sejak ditanda tangani oleh oleh Lurah/Kepala Desa;
4. Setelah jangka waktu pengumuman selesai, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202).

#### **4) Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak**

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, sebagaimana Pasal 26, ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, setelah diumumkan selama 60 (enam puluh) hari dengan ini Panitia A, Mengesahkan Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202/vide lampiran), memuat :

- (a) Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang telah diisi oleh Kantor Pertanahan atau telah dibukukan;
- (b) Adanya Mengesahkan dari hasil penelitian data fisik dan data yuridis yang telah diumumkan di Kantor Kelurahan, yang telah dibukukan oleh Kantor Pertanahan;

- (c) Adanya penegasan hak atas tanah ditegaskan dalam konversinya misalkan menjadi Hak Milik;
- (d) Ada keberatan, tidak ada keberatan/dapat diselesaikan atau belum ada penyelesaian;
- (e) Dibuat dan dikeluarkan oleh Kepala Pertanahan.

Untuk kegiatan-kegiatan pelaksanaan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, dengan maksud :

- a. Bila hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap, sebagai alat buktinya berupa girik, dengan dilampirkan surat pernyataan yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa.
- b. Sebaliknya apabila alat bukti tidak lengkap, tetapi ada saksi 2 (dua) orang yang mengetahui status tanah tersebut, serta Lurah/Kepala Desa mengeluarkan surat keterangan tentang alat bukti kepemilikan.

Untuk itu dari point 1 dan 2, Kepala Pertanahan ditegaskan konversinya terakhir dengan memberikan catatan pada daftar isian 201, ataupun alat bukti berupa girik. Adapun contoh catatan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis :

*Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, tanggal.....  
hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang hak.....tanpa catatan/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang proses di pengadilan dengan/ tanpa sita jaminan)*

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTAMADYA JAKARTA TIMUR

TTD

(.....)

**5) Pembukuan Hak.**

Berdasarkan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak, wajib di bukukan kedalam Buku Tanah. Adapun pengakuan hak dan konversi yang dibukukan dalam kegiatan pendaftaran tanah yaitu :

- a. Untuk hak atas tanah yang alat buktinya tertulis berupa Girik ataupun Kutipan Letter C Kelurahan, yang telah mendapat penegasan konversi dan pengakuan hak yang dituangkan dalam Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Yuridis, dibukukan dalam buku tanah.
- b. Buku tanah memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur.
- c. Data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;

- d. Penanda tangan buku tanah dilakukan oleh Kepala Pertanahan akan tetapi bila berhalangan demi pelayanan umum dapat juga ditanda tangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- e. Data fisik atau data yuridis masih terjadi sengketa yang belum didaftarkan ataupun sudah didaftarkan di Pengadilan akan dicatat dalam buku tanah.

#### **6) Penerbitan Sertipikat.**

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak, sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah, sehingga Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini biasa berupa satu lembar dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis, untuk itu Sertipikat akan diterbitkan apabila :

- (a) Sesuai dengan alat bukti dan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tidak ada yang disengketakan;
- (b) Adanya pembuktian dokumen hak-hak lama dan dibukukan dalam buku tanah yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan Sertipikat;

(c) Apabila masih adanya data fisik dan data yuridis masih disengketakan, oleh pengadilan ataupun belum ada putusan, maka harus dibukukan dengan mencatatnya, dengan ini Kantor pertanahan tidak akan menerbitkan Sertipikat sampai adanya suatu penyelesaian dari kedua belah pihak.

#### **7) Penyajian Data Fisik dan Yuridis.**

Kantor Pertanahan Jakarta Timur, dalam penyajian data fisik dan yuridis, telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 33 dan Pasal 34, untuk itu penyajian data fisik dan yuridis, dengan maksud :

- (a) Memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan;
- (b) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah;
- (c) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugas.
- (d) Informasi tentang data dalam daftar-daftar yang lain terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang

berkepentingan secara visual atau tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);

#### **8) Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen**

Mengenai penyimpanan data dan dokumen, telah sesuai ketentuan Pasal 184 s/d 186 Peraturan Menteri Negara Agraria/BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- (a) Untuk dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal atau disiapkan tempat khusus untuk dasar penyimpanan dan tetap berada di Kantor Pertanahan;
- (b) Data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (c) Apabila dokumen tersebut diminta atas petunjuk pengadilan, maka cukup diperlihatkan saja, selain itu bisa juga diberikan salinan/kutipan kepada instansi lain yang memerlukan.

Skema Pemrosesan Pendaftaran Tanah Sporadik dan Sistematis adalah sebagai berikut :



Adapun tugas-tugas dan kewenangan instansi kantor pertanahan Jakarta Timur adalah sebagai berikut<sup>47</sup> :

**1. Petugas loket :**

- a. Petugas teknis di loket II menerima berkas permohonan di register serta diagendakan tata usaha. Petugas teknis memeriksa berkas permohonan dan membuat perincian biaya tanah dengan membuat Surat Perintah Setor;
- b. Biaya pemeriksaan tanah dibayarkan di loket III sesuai dengan Surat Perintah Setor dan dibuatkan kwitansi (DI 306), yang diberikan kepada pemohon sebagai tanda bukti pembayaran. Dan menyerahkan bukti setoran tersebut pada loket II.
- c. Berkas pemohon kemudian dilanjutkan ke Seksi Hak-Hak Atas Tanah dan diterima oleh petugas register, untuk dibuatkan tanda terima berkas permohonan hak yang lengkap (DI 405);
- d. Setelah diregister, berkas permohonan disampaikan ke Kepala Sub Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah.

Dalam perjalanan berkas permohonan selalu menggunakan kartu kendali permohonan hak, gunanya untuk mengetahui sejauh mana permohonan sudah diproses.

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Drs. I Wayan Djoko Astina, Msi, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan Data-data BPN Jakarta Timur

## **2. Kepala Sub Seksi Pemberian Hak / Kepala Sub Seksi Pengadaan**

### **Tanah :**

- a. Mempelajari berkas permohonan hak atas tanah dengan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik tanah;
- b. Terhadap dari berkas permohonan yang belum dilampirkan dari Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Kepala Sub Seksi Pemberian Hak Atas Tanah melakukan Koordinasi dengan Kepala Sub Seksi Pengukuran Pemetaan dan Konversi untuk merencanakan kegiatan pemeriksaan tanah oleh Panitia pemeriksaan tanah ke lapangan bersama-sama dengan petugas ukur;
- c. Membuat disposisi ke petugas pelaksana/staf pengelolah;

## **3. Petugas Pelaksana/Staf Pengelolah Data :**

- a. Mengagendakan berkas permohonan hak pada register permohonan masuk (DI 404) untuk setiap masing-masing jenis hak;
- b. Dari disposisi Kepala Sub Seksi Pemberian Hak Atas Tanah terhadap berkas yang sudah lengkap dan sudah deregister (DI 404), staf pengelolah membuat jadwal penelitian panitia pemeriksaan tanah sesuai dengan urutan berkas permohonan hak yang masuk;
- c. Membuat surat pemberitahuan pemeriksaan tanah yang disampaikan kepada anggota panitia dan pemohon.

- d. Membuat surat tugas panitia pemeriksaan tanah untuk melaksanakan pemeriksaan tanah;
- e. Berkas permohonan diserahkan kepada panitia pemeriksaan tanah;

#### **4. Pemeriksaan Tanah :**

Dalam rangka proses pemberian hak atas tanah, maka setiap tanah yang dimohon perlu diadakan penelitian data yuridis dan data fisik tanah dilapangan. Hal ini dapat dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A", atau Tim Penelitian Tanah, dengan pelaksanaan sebagai berikut :

- a. Panitia Pemeriksaan Tanah "A", untuk pelayanan pemberian hak atas tanah kepada perorangan, badan hukum, dan lembaga sosial keagamaan. Susunan Panitia Pemeriksaan Tanah "A" terdiri dari :
  - 1) Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah, selaku Ketua merangkap Anggota;
  - 2) Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, selaku Wakil Ketua merangkap Anggota;
  - 3) Kepala Seksi Pengaturan dan Penguasaan Tanah, selaku Anggota;
  - 4) Kepala Seksi Penatagunaan Tanah, selaku Anggota;
  - 5) Kepala Kelurahan tempat lokasi tanah yang dimohon selaku anggota;

6) Kepala Sub Seksi Pemberian Hak, selaku Sekretariat merangkap Anggota.

b. Tim Peneliti tanah, terhadap pelayanan pemberian hak atas tanah kepada instansi Pemerintah. Susunan Anggota Tim Penelitian Tanah terdiri dari :

- 1) Kepala Sub Seksi Pengadaan Tanah, selaku Ketua;
- 2) Kepala Sub Seksi Pengukuran Pemetaan dan Konversi, selaku Anggota;
- 3) Kepala Sub Seksi Penataan Pengaturan Penguasaan Tanah selaku Anggota;
- 4) Kepala Sub Seksi Data Penatagunaan Tanah, selaku Anggota;
- 5) Staf Sub Seksi Pengadaan Tanah, selaku Anggota;

Tugas yang dilakukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A", atau Tim Penelitian Tanah, sebagai berikut :

- a) Mengecek dan meneliti berkas permohonan yang meliputi kelengkapan data yuridis dan data fisik;
- b) Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon meliputi : status riwayat tanah, keadaan tanah, luas tanah, batas-batas dan tanda batas bidang tanah;
- c) Menentukan sesuai tidaknya penggunaan tanah yang dimohon dengan RT/RW Kota Jakarta Timur, yang dibuktikan dengan kutipan peta rencana kota;

- d) Memberikan saran dan pendapat dalam bentuk risalah pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur dalam memberikan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah;
- e) Hasil pemeriksaan tanah diserahkan kembali kepada petugas pelaksanaan/staf pengelolah untuk dibuatkan berita acara pemeriksaan tanah;

**5. Petugas pelaksanaan/staf pangolahan data :**

Hasil pemeriksaan tanah dari Panitia Pemeriksaan Tanah, atau Tim Penelitian Tanah, selanjutnya diserahkan kepada staf pengolah atau petugas pengolahan data untuk dibuatkan :

- a) Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah “A” terhadap permohonan hak untuk perorangan, badan hukum, dan lembaga sosial keagamaan.
- b) Berita Acara Tim Penelitia Tanah terhadap permohonan hak untuk instansi pemerintah.
- c) Risalah Pemeriksaan Tanah terhadap permohonan perpanjang dan pembeharuan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik, agar memudahkan pemeriksaan dan koreksi terhadap berita acara pemeriksaan serta berkas permohonan selanjutnya petugas pengolahan data melampirkan Risalah Pengolahan Data.

Apabila hasil pemeriksaan dan penelitian tanah terdapat masalah atau dokumen tidak sesuai dengan kenyataan dilapangan, maka

dijelaskan dalam Risalah Pengolahan Data serta dibuatkan surat kepada pemohon untuk melengkapi dan meminta penjelasan atau dibuat konsep surat penolakan kepada pemohon. Dan hasil pemeriksaan tanah tidak terdapat masalah dan dokumen sesuai dengan kenyataan dilapangan, maka dijelaskan dalam Risalah Pengolahan Data bahwa permohonan hak setuju untuk diajukan dan dibuat konsep Surat Keputusan Pemberian Haknya.

6. Kepala Sub Seksi Pemberian Hak/Kepala Sub Seksi Pengadaan Tanah:

- a. Memeriksa dan memaraf konsep Surat Keputusan Pemberian Hak;
- b. Memeriksa dan memaraf konsep surat kepada pemohon untuk melengkapi/meminta penjelasan atau bila hasil penelitian pemeriksaan tanah terdapat masalah tidak sesuai dengan kenyataan dilapangan.

**7. Kepala Seksi Atas Hak-Hak Tanah :**

- a) Memeriksa dan memaraf Surat Keputusan Pemberian Hak;
- b) Memeriksa dan memaraf konsep surat kepada pemohon untuk melengkapi/meminta penjelasan atau bila hasil penelitian pemeriksaan tanah terhadap masalah/dokumen tidak sesuai dengan kenyataan dilapangan;
- c)

#### **8. Kepala Kantor Pertanahan :**

- a) Memeriksa dan menandatangani Surat Keputusan Pemberian Hak.
- b) Menandatangani surat penolakan apabila hasil penelitian dan pemeriksaan tanah yang dituangkan dalam Risalah tidak sesuai dengan dokumen yang dimiliki atau adanya gugatan dari pihak lain.

#### **9. Kepala Urusan Umum :**

- a) Mengagendakan dan memberi tanggal dan nomor Surat Keputusan Pemberian Hak diregister (DI 401);
- b) Mengagendakan dan memberi tanggal dan nomor surat kepada pemohon apabila kesimpulan hasil pemeriksaan tanah.
- c) Memberikan surat pemberitahuan kepada pemohon mengenai telah diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak untuk segera memenuhi kewajiban yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya, diantaranya : membayar uang pemasukan kepada Negara, membayar BPHTB, dan segera mendaftarkan hak atas tanah di Kantor Pertanahan untuk dikeluarkan sertipikat.

#### **4.2. Hambatan-Hambatan memperoleh hak atas tanah dengan alat bukti**

##### **Kutipan Letter C.**

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat, terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai

pemilik hak atas tanah secara sah. Setelah dilakukan penelitian diwilayah Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi, sebagian besar tanahnya milik adat yang turun menurun, bukti kepemilikan adalah berupa girik, sebagai acuan untuk didasarkan peralihan hak, seperti jual beli, hibah, kewarisan. Masih banyak peralihan hak yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan ataupun terjadinya mutasi-mutasi girik. Kurangnya kesadaran, pengetahuan masyarakat tentang pentingnya bukti kepemilikan tanah, hambatan-hambatan dimasyarakat sering menjadi problema bagi memperoleh hak atas tanah, yaitu :

**a) Ditinjau dari segi umum yaitu :**

1. Kutipan Letter C Kelurahan, sebagai hasil pendataan pencatatan tahun 1950, terbatasnya pendataan saat itu, dan tanah-tanah belum optimal masih dalam keadaan terlantar, sehingga Lurah hanya mendata pemilik yang menempati dan jumlah penduduk yang masih minim. Dengan terbatasnya pencatatan Buku Letter C, masyarakat yang akan mengajukan permohonan hak atas tanah sering kesulitan untuk meminta informasi tentang status tanah dan keadaan tanah.
2. Buku Letter C, merupakan persyaratan mutlak dalam pengajuan permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik. Akibat tanah milik adat yang tidak disertakan dengan Buku Letter C, untuk permohonan hak atas

tanah akan kembali menjadi tanah Negara, sehingga masyarakat akan sangat dirugikan dan status tanahnya akan menjadi Hak Guna Bangunan bukan Hak Milik. Peran penting Buku Letter C sangat membantu permohonan hak atas tanah bsgj masyarakat, sehingga tanah mereka tidak menjadi tanah Negara.

3. Banyaknya mutasi-mutasi girik yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak, dan tidak pernah dilaporkan ke Lurah. Untuk menghindari terjadinya mutasi, sejak tahun 1993 tidak ada lagi mutasi girik dengan tujuan untuk menghindari terjadi suatu sengketa, tumpang tindih atau adanya salah penunjukan tentang obyek atas tanah tersebut. Masyarakat Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi, menganggap girik merupakan bukti kepemilikan tanah, jika terjadi peralihan hak seperti jual beli, bukannya didaftarkan dipertanahan melainkan dimutasikan dengan girik. Akibat mutasi girik, mengakibatkan sulitnya pembuatan suatu riwayat tanah/surat keterangan, atas dasar mutasi girik bukan hasil suatu pendataan akan tetapi hanya sebagai catatan-catatan yang dikeluarkan oleh Kantor Pajak.
4. Apabila peralihan hak tidak bisa menunjukkan asal-usul perolehannya, maka untuk membuat riwayat tanah yang berdasarkan Kutipan Letter C Kelurahan tidak akan bisa dibuat, sehingga untuk proses pensertifikatan akan terjadi kendala, dan

pihak pemohon akan mencari asal-usul atas peralihan haknya sampai ketemu asal perolehannya.

5. Adanya pencatatan dalam Kutipan Letter C Kelurahan terjadi suatu kesalahan dalam mutasi yang disebut buku salah. Sebagai contoh pemilik tanah akan mengalihkan haknya kepada pembeli, dimana kepala desa salah mencatat didalam Kutipan Letter C Kelurahan. Pemilik akan mengajukan permohonan hak atas tanah, sebelum pengajuan telah meminta riwayat tanah/surat keterangan setelah dicocokkan Buku Letter C Kelurahan tidak terdapat nama pemilik tersebut, akibat dari suatu kesalahan, sehingga Lurah berkewajiban untuk mengoreksi atau membetulkan adanya suatu kesalahan dari pencatatan terhadap Buku Letter C Kelurahan tersebut.
6. Kutipan Letter C Kelurahan sebagai acuan untuk pencocokan girik dan dianggap sebagai alat bukti bagi masyarakat Adat dan masyarakat menganggap sebagai kepemilikan tanah.
7. Pemekaran/Pemecahan suatu wilayah, dimana Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi, berbatasan dengan Wilayah Jawa Barat. Untuk memperoleh hak atas tanah harus meminta kepada pihak Ex Jawa Barat, mengenai Kutipan Letter C Kelurahan, harus diserahkan kepada pihak Lurah. Akibat masuknya wilayah tersebut dapat juga menghambat terjadinya proses pensertipikatan, juga mengakibatkan kerawanan sengketa, yang diakibatkan tumpang tindih atas kepemilikan tanah dan salah penunjukkan obyek tanah.

8. Sebagai pedoman untuk informasi pertanahan bagi tanah milik adat, bila kelurahan tidak mempunyai Kutipan Letter C akibat dari pemekaran atau pemecahan suatu wilayah, diharapkan menyerahkan Buku Letter C kepada Lurah setempat.

**b) Ditinjau dari segi Peralihan Hak Atas Tanah.**

1. Sebelum dibuatkan Akta-akta yang dibuat dihadapan PPAT, dengan alat-alat bukti berupa girik, terlebih dahulu dibuatkan Riwayat Tanah/Surat Keterangan yang diketahui Lurah. Dengan terpenuhinya persyaratan tersebut sangat memudahkan masyarakat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.
2. Peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah dan kewarisan serta akta-akta yang belum didaftarkan atau mutasi girik yang sering terjadi dilingkungan masyarakat tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga untuk pengajuan permohonan hak atas tanah, khususnya dalam pembuatan surat keterangan sangat kesulitan.
3. Akta-akta yang telah dibuat oleh dihadapan PPAT, dengan dasar alat bukti girik, tanpa dibuat asal-usul mengenai perolehannya.
4. Akibat mutasi girik dengan nomor urut yang lebih besar angkanya, sehingga catatan/daftar di Buku Letter C tidak ada.

# **B A B V**

## **P E N U T U P**

### **5.1. Kesimpulan**

1. Buku Letter C, sebagai alat bukti permulaan sesuai pasal 1866 BW dan 164 HIR, untuk memperoleh suatu hak atas tanah dalam melakukan pendaftaran atas tanah dimana tanah-tanah tersebut sebagai tanah-tanah yang tunduk terhadap hukum adat. Berkaitan dengan kutipan Letter C, yang dipegang oleh masyarakat masih banyak yang belum memahami bahwa Kutipan Letter C, atau Girik penyebutan oleh masyarakat sebenarnya hanya sebagai dasar penarikan pajak. Pemilik bukti kutipan letter C sering kali menganggap bahwa girik itu sebagai bukti kepemilikan atas tanah.
2. Hambatan yang ditemui dalam proses pendaftaran kutipan buku letter C dalam memperoleh hak atas tanah adalah bahwa dengan memiliki kutipan letter C itu perlu lebih teliti dalam proses tahapan tahapan prosedur pendaftarannya, karena obyek atas tanah yang menjadi bagian yang penting dalam pendaftaran tanah itu sering kali tidak sesuai antara luas, batas dan kadang tumpang tindih kepemilikannya. Juga berkaitan dengan salah penunjukan atas kutipan letter C yang dipunyai dengan kenyatannya. Sehingga antara hak atas tanah yang dimiliki secara pribadi

dengan hak yang dimiliki orang lain yang lokasi tanahnya berdekatan itu jelas.

## **5.2. Saran**

1. Perlu sosialisasi kepada masyarakat agar segera melakukan proses pendaftaran hak atas tanahnya dengan mekanisme prosedur yang telah ditentukan, jika masyarakat memiliki bukti kepemilikan berupa kutipan buku letter C. Girik hanya berkaitan dengan bukti pembayaran pajak bukan bukti kepemilikan hak atas tanah.
2. Perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menangani masalah pertanahan yang berkaitan dengan kutipan buku letter C karena bukti kepemilikan tanah berupa kutipan Letter C, berpotensi menimbulkan konflik atau rentan konflik, dikarenakan sengketa atas kepemilikan tanah berdasarkan buku Letter C yang pada kenyataannya memang banyak hal-hal yang perlu dicermati, sehingga semua instansi baik Lurah dalam melakukan verifikasi obyek, membuat riwayat tanah lebih berhati-hati, juga Notaris dalam melakukan pengumpulan alat bukti dan sebagai pejabat yang memberikan jasa kepada masyarakat lebih berhati-hati. Dan yang terakhir BPN sebagai instansi pemerintah yang berkaitan langsung dalam proses penerbitan sertifikat ini akan jauh lebih berhati-hati agar tidak ada gugatan dari pihak manapun dengan terbitnya bukti kepemilikan hak atas tanah yang berupa sertifikat. Timbul sertifikat ganda taupun timbul

tumpang tindih. Sehingga diharapkan penegakan hukum yang jelas akan membawa ketertiban dan menjamin kepastian hukum di masyarakat. Masyarakat dapat lebih sadar hukum dengan melengkapi surat-surat atas tanah yang dimiliki berdasarkan buku Letter C tersebut. Dalam menunjang, kesadaran hukum tersebut perlu dilakukan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat desa yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Pemerintah Daerah mengenai pentingnya kelengkapan surat-tanah sebagai bukti kepemilikan tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta 2007.
- Ali Achmad Chomsah , *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid I, Prestasi Pustaka, Jakarta 2003.
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1986
- A. P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung 1991.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria serta Landreform*, Bagian II, Mandar Maju, Bandung 1994.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria serta Landreform*, Bagian III, Mandar Maju, Bandung 1994.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung 1999
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung 1993
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta 2002
- C.S.T. Kansil, Christine S.T. Kansil, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta 2001.
- D. Bidara, dan Martin P Bidara, *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984
- Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 1986.

- Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Jakarta 2008.
- Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta 2008.
- G. Karta Sapoetra dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta 1985.
- Hadi Setia Tunggal, *Pendaftaran Tanah beserta Peraturan Pelaksanaannya*, Harvindo, Jakarta 1999
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung 2004.
- H.F.A. Vollmart, *Pengantar Studi Hukum Perdata, Jilid II*, CV. Rajawali, Jakarta, 1984,
- JCT Simorangkir dkk, *Pelajaran Hukum Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 1962
- M. Karjadi, *Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (s. 1941, no. 44) RIB (HLR)*, Olitea, Bogor, 1979
- MR. A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Anda*, PT. Intermasa, Jakarta, 1984, halaman 26
- MR. R. Tresna, *Komentar HIR*, Pradnya Paramita, Jakarta 1982
- Prof. Subekti, SH, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1984, halaman 176
- R. Soeprapto, *Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek*, CV. Mitra Sari, Jakarta 1986
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnyana Aramita, Jakarta, 1992, halaman 367
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta 2005
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta 2007.

Sudikno Mertokusumo, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Liberty,  
Yogyakarta 1988

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

### **KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

Undang-undang Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960

Penjelasan UUPA (TLN 2043)

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (LN 1996-42) tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

Penjelasan UU Nomor 4 tahun 1996 (TLN 3632) tentang penjelasan UU Hak Tanggungan

PP Nomor 40 Tahun 1996 (LN 1996-14) Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Penjelasan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang PP HGU, HGB, Hak Pakai atas Tanah

PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 (TLN 3696) tentang penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997

PerMeneg Agraria/Kepala BPN/3/1997 tentang ketentuan pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997

PP Nomor 37 Tahun 1998 (LN 1998-52) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)