

EX-OFFICIO LAW REVIEW

ISSN (Online) : 2985-3087

Fakultas Hukum Universitas Asahan – Jl. Jend. Ahmad Yani Kisaran

Available at : <http://jurnal.una.ac.id/index.php/jeolw>

Legalitas Tanah Tanpa Bukti Kepemilikan: Tantangan dan Solusi di Kabupaten Asahan

Nur Cahaya¹, Bahmid²

¹Fakultas Hukum Universitas Asahan, Kisaran, Email: nurcahaya05072000@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Asahan, Kisaran, Email: bahmid1979@gmail.com

ARTICLE INFO

Kata Kunci :

Pendaftaran Tanah; Kepastian Hukum; Hak Atas Tanah; ATR/BPN; Kabupaten Asahan.

ABSTRACT

Land registration without a history of ownership documents is a complex problem in Asahan Regency, considering the importance of legal certainty in land ownership. This study aims to analyze the challenges faced in the land registration process without ownership documents and identify solutions that can be implemented by the Agrarian and Spatial Planning Office/National Land Agency (ATR/BPN) of Asahan Regency. This research uses a juridical-empirical approach by reviewing applicable regulations and interviews with related parties, including ATR/BPN officers and the community. The research results show that the main obstacles in registering land without ownership documents include a lack of administrative evidence, potential disputes, and limited public understanding of legal procedures. As a solution, it is necessary to socialize land registration policies, strengthen the land administration system, and simplify the mechanism for proving land rights for applicants. By implementing this strategy, it is hoped that the land registration process in Asahan Regency can run more effectively and provide legal protection for land owners

Pendaftaran tanah tanpa riwayat surat kepemilikan menjadi permasalahan yang kompleks di Kabupaten Asahan, mengingat pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Studi ini bertujuan untuk menganalisis tantangan yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah tanpa dokumen kepemilikan serta mengidentifikasi solusi yang dapat diterapkan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Asahan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-empiris dengan mengkaji regulasi yang berlaku serta wawancara dengan pihak terkait, termasuk petugas ATR/BPN dan masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kendala utama dalam pendaftaran tanah tanpa surat kepemilikan meliputi minimnya bukti administratif, potensi sengketa, serta keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap prosedur legal. Sebagai solusi, diperlukan sosialisasi kebijakan pendaftaran tanah, penguatan sistem administrasi pertanahan, serta penyederhanaan mekanisme pembuktian hak atas tanah bagi pemohon. Dengan penerapan strategi ini, diharapkan proses pendaftaran tanah di Kabupaten Asahan dapat berjalan lebih efektif dan memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

©2024 EX-Officio Law Review. Faculty of Law Universitas Asahan

Pendahuluan

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹ Suatu pembangunan nasional yang merupakan rangkaian dalam upaya untuk melakukan pembangunan yang berkesinambungan dari melalui aspek di dalam kehidupan masyarakat berupa tugas Pemerintah dalam melaksanakan tujuan pembangunan nasional.²

Guna adanya kepastian hukum dalam penguasaan tanah bagi pemiliknya dan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum terhadap tanah yang ada di atasnya, maka diadakanlah pendaftaran tanah. Adapun tanah yang merupakan suatu obyek yang khas sifatnya, dibutuhkan oleh banyak orang yang menghendaknya, tetapi jumlahnya tidak bertambah bahkan ukuran tanah akan mengalami pergeseran ukuran. Pola penggunaan tanah dalam mendukung roda pembangunan kehidupan perekonomian masyarakat akan mengalami pergeseran sesuai dengan perkembangan pada masing-masing sektor perkembangan masa kehidupan.³

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi:⁴

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

Pendaftaran tanah dipandang sebagai cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan pemilikan bidang tanah. Selain itu pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk membangun database pertanahan yang sangat diperlukan dalam melaksanakan manajemen pertanahan. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Tanah merupakan hajat hidup setiap orang, itu benar adanya. Setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah hak milik (HM) jelas bukan Tanah Negara (TN) dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan lain-lain.

Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan. Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertipikat tanah yang sekaligus sebagai bukti penguasaan atau pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut dan hal tersebut merupakan alasan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah dimaksud. Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah.⁵

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah melalui Pasal 3 menjelaskan tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama

¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945

² Yuri Heliya Dhani, Bahmid, Jurnal : *Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah (Studi Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Wihardi, S.H., M.Kn.)*, (Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan Edisi Vol. 3, No. 1 November 2021), hlm. 80

³ Togie Halomoan Gultom, Bahmid, Irda Pratiwi, Jurnal : *Peran Lurah Dalam Ganti Rugi Tanah Dikelurahan Keramat Kubah Kota Tanjungbalai*, (Jurnal Pionir LPPM Universitas Asahan Vol. 5 N0. 4 November-Desember 2019), hlm. 127

⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2016), hlm. 5

⁵ *Ibid*, hlm. 8

sertipikat hak atas tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Penguasaan dan penggunaan tanah harus memiliki landasan hak atas tanah, sehingga penguasaan dan penggunaan tanah tersebut sah dan memiliki perlindungan hukum.⁶

Adapun kepemilikan tanah secara sah yang dilakukan untuk pendaftaran tanah pada umumnya dapat dibuktikan dengan sertipikat tanah. Pada dasarnya suatu bidang tanah hanya memiliki satu sertipikat tanah. Dengan kata lain tanah yang memiliki lebih dari satu sertipikat tanah sudah dapat dipastikan bahwa hanya ada satu sertipikat yang asli (sah secara hukum) dan yang lainnya adalah sertipikat tanah yang palsu.⁷

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah dengan menerbitkan sertipikat untuk memberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Sertipikat tanah merupakan tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan kebenarannya yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian sertifikat tidak lepas dari alas hak untuk penerbitan sertifikat tersebut.

Menurut Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Sertipikat tanah berbeda dengan buku tanah. Buku tanah merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang tertera haknya, sedangkan sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah yang berisi data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak ada yang membuktikan terbalik.⁸ Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:⁹

- (1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebasannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa :

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

⁶ Bahmid, Irda Pratiwi, Jurnal : *Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Alas Hak Atas Tanah Rangkap Dengan Objek Fisik Tanah Yang Sama Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2902 K/Pdt/2014*, (Prosiding Seminar Nasional Multidisiplin Ilmu Universitas Asahan ke-4 Tahun 2020 Tema : “Sinergi Hasil Penelitian Dalam Menghasilkan Inovasi Di Era Revolusi 4.0” Kisaran, 19 September 2020), hlm. 686

⁷ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Jakarta : Media Pressindo, 2018), hlm. 141

⁸ Mukadir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta : Bhuna Ilmu Populer, 2019), hlm. 51

⁹ Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- (2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.¹⁰

Bahwa akibat kurang memahami hukum pendaftaran tanah, maka masih banyak tanah-tanah yang dimiliki masyarakat tidak memiliki surat-surat tanah, misalnya tanah hasil garapan yang secara turun temurun tidak bersurat. Didalam konsep ini sering disebut sebagai “menguasai” atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula.

Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti “*possession*” makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik dalam arti faktual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang mempunyai tanah tersebut.

Demikian juga bila menyebutkan bahwa tanah tersebut di miliki atau kepunyaan dalam arti “*Ownership*” dalam pengertian juridis, maka dapat diartikan bahwa tanah tersebut secara yuridis merupakan tanah milik atau kepunyaan, namun bukan berarti juga dia secara fisik menguasai tanah tersebut, karena mungkin adanya hubungan kerjasama atau kontraktual tertentu.¹¹ Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan dan dijelaskan tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan dan mengadakan suatu penelitian hukum dengan judul **Pendaftaran Tanah Tanpa Riwayat Surat Kepemilikan (Studi Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan).**

Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis-empiris, yaitu dengan mengkaji peraturan hukum yang mengatur pendaftaran tanah serta menganalisis penerapannya di lapangan. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami bagaimana kebijakan pendaftaran tanah tanpa riwayat surat kepemilikan diterapkan di Kabupaten Asahan serta kendala yang dihadapi dalam prosesnya. Penelitian ini bersifat deskriptif-kualitatif, yang berfokus pada pemaparan sistematis mengenai prosedur, hambatan, dan solusi dalam pendaftaran tanah tanpa dokumen kepemilikan.

Data penelitian diperoleh dari dua sumber utama, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui wawancara langsung dengan petugas Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Asahan, masyarakat pemohon pendaftaran tanah, serta ahli hukum pertanahan. Selain itu, dilakukan observasi untuk melihat langsung proses pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN serta menilai bagaimana kebijakan ini diimplementasikan di lapangan. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari studi dokumen dan kajian literatur yang mencakup peraturan perundang-undangan terkait pertanahan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta berbagai kebijakan teknis ATR/BPN.

¹⁰ Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹¹ Maria Farida Naibaho, Jurnal : *Pengakuan Penguasaan Dan Pendudukan Tanah Tanpa Alas Hak Kepemilikan Yang Berakibat Sengketa: Studi Kasus Putusan MA No. 2511k/Pdt/1995 Tanggal 09 September 1997*, (<https://media.neliti.com/media/publications/14087-ID-pengakuan-penguasaan-dan-pendudukan-tanah-tanpa-alas-hak-kepemilikan-yang-berakibi.pdf>), hlm. 5-6

Dalam teknik pengumpulan data, wawancara dilakukan untuk menggali informasi mengenai kendala dan mekanisme pendaftaran tanah tanpa riwayat kepemilikan, sementara observasi memungkinkan peneliti untuk melihat secara langsung praktik di lapangan. Selain itu, studi dokumentasi digunakan untuk menganalisis dokumen resmi, regulasi, serta data administratif terkait pendaftaran tanah. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif, dengan langkah-langkah reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan menyaring dan merangkum informasi yang relevan dari berbagai sumber. Selanjutnya, data disusun secara sistematis untuk menemukan pola serta hubungan antarvariabel. Kesimpulan kemudian ditarik berdasarkan temuan di lapangan dan teori yang relevan guna memberikan rekomendasi terhadap permasalahan pendaftaran tanah tanpa riwayat kepemilikan di Kabupaten Asahan. Melalui metode ini, penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai kendala dan solusi dalam pendaftaran tanah tanpa dokumen kepemilikan serta memberikan kontribusi dalam perbaikan sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

Hasil Penelitian

Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Tanpa Bukti Riwayat Kepemilikan

Mendaftarkan hak dasar atau memberikan hak dasar kepada penerima manfaat, penerima manfaat mencapai kepastian hukum dari segi administrasi.¹² Idealnya, jika semua tanah terdaftar dan ditempati oleh pemegang hak, maka kepastian hukum dari semua hak atas tanah yang terdaftar dijamin dan efek yang menguntungkan adalah untuk memfasilitasi pengembangan dan pengembangan tanah pada khususnya, sehubungan dengan masalah pertanahan dapat dikurangi. Bukan tidak mungkin jika harga tanah naik dari waktu ke waktu akibat seseorang mendaftarkan hak atas tanah.¹³

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah, pemerintah telah mengatur pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pemerintah diwajibkan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia, baik melalui sistem pendaftaran sistematis maupun sporadis. Namun, hingga kini, jumlah tanah yang telah terdaftar masih tergolong sedikit. Hal ini disebabkan kurangnya perhatian pemerintah terhadap pentingnya pendaftaran tanah, padahal proses ini sangat diperlukan untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Oleh karena itu, program pendaftaran tanah harus dilakukan secara berkelanjutan.

Di Kabupaten Asahan, pendaftaran tanah dilakukan dengan mengajukan permohonan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melampirkan bukti kepemilikan tanah serta syarat administratif seperti fotokopi KTP, KK, PBB tahun berjalan, dan dokumen lain sesuai ketentuan.

Jika masyarakat tidak memiliki bukti kepemilikan tertulis, mereka dapat mengajukan surat pernyataan penguasaan fisik tanah sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997. Jika tanah telah dikuasai lebih dari 20 tahun, surat ini dapat ditingkatkan menjadi surat keterangan tanah yang dilengkapi dengan berita acara pemeriksaan oleh perangkat desa dan kecamatan.

Surat pengganti alas hak, seperti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT), digunakan untuk mempercepat pendaftaran tanah tanpa perlu melampirkan Surat Keterangan Tanah. SPFBT sering diterapkan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) karena lebih mudah dan murah dibandingkan pembuatan surat tanah resmi. Dasar

¹² Sudikno Metokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Bandung : Liberty, 2003), hlm. 12

¹³ Zaki Ulya, *Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan*, Jurnal Konstitusi, Volume 12, Nomor 3, 2015, hlm. 569

hukumnya terdapat dalam Pasal 22 Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 serta Pasal 23 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa hak atas tanah dapat dibuktikan dengan alat bukti yang ditetapkan pejabat berwenang, seperti Camat atau Kepala Desa.

Banyak masyarakat tidak memiliki bukti tertulis atas tanahnya dan hanya dapat menunjukkan kepemilikan melalui penguasaan fisik. Sesuai Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA No. 3 Tahun 1997, bagi yang tidak memiliki dokumen kepemilikan, dapat dibuatkan surat pernyataan penguasaan fisik, seperti surat izin bebas tebang. Jika tanah dikuasai lebih dari 20 tahun, surat ini dapat ditingkatkan menjadi Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan berita acara pemeriksaan oleh perangkat desa dan kecamatan.

SPPFBT mempermudah pendaftaran tanah karena tidak memerlukan proses penetapan hak keperdataan oleh pejabat berwenang. Penggunaannya diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (2) dan diperkuat melalui Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN No. 1756/15.IV/2016 serta Pasal 19 Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2017.

Proses pembuatan SPPFBT lebih cepat dibandingkan SKT karena tidak memerlukan bukti peralihan hak terdahulu. Cukup dengan dua saksi dan diketahui oleh kepala desa, surat ini dapat diproses di kantor pertanahan. Pembuktian hak atas tanah bisa dilakukan melalui kepemilikan dokumen atau penguasaan fisik, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997. Proses pendaftaran Hak Atas Tanah di Kabupaten Asahan berdasarkan Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2017 tentang PTSL mensyaratkan adanya data fisik dan yuridis untuk membuktikan kepemilikan tanah. Data ini penting agar pemohon dapat mendaftarkan tanahnya dan memperoleh sertifikat. Pemeriksaan dilakukan untuk memastikan kesesuaian informasi dalam arsip hukum dengan kondisi di lapangan, termasuk nama pemilik, penggunaan lahan, lokasi, batas, dan luas tanah.

Hasil pemeriksaan ini dikelompokkan dalam empat kategori:

- a. **K1:** Tanah dengan data yuridis lengkap yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat.
- b. **K2:** Tanah dengan data lengkap tetapi masih dalam sengketa.
- c. **K3:** Tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan atau disertifikatkan.
- d. **K4:** Tanah yang sudah bersertifikat dan tidak bisa didaftarkan lagi melalui PTSL.

Karena banyak tanah tidak memiliki alas hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan menerapkan kebijakan untuk mempercepat proses pendaftaran. Dengan kebijakan ini, PTSL tetap bisa berjalan lancar meskipun ada kendala terkait alas hak.

Kepastian Hukum Tanah Yang Tidak Mempunyai Alas Hak Yang Didaftarkan Melalui Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan

Seseorang yang memiliki tanah, pasti memiliki alat bukti kepemilikan atas tanah. Ada 2 (dua) permasalahan terkait hak atas tanah yang belum bersertifikat (belum dilakukan pendaftaran tanah), yaitu :¹⁴

- a. Alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dan yang kedua, yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat. Alat bukti atas tanah yang belum bersertifikat berkaitan dengan pendaftaran hak pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat menggunakan alat bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997, berupa: Grosse akta, hak *eigendom*, Petuk pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir, dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

¹⁴ Noor Atikah, *Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, (Notary Law Journal Vol 1 Issue 3 April 2022), hlm. 269-270

1961, Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA

b. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat ada dua, yaitu :

- 1) Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang pendaftaran tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 2) Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa.

Kepastian Hukum terhadap Surat Keterangan Tanah sebagai dasar bukti pendaftaran sertifikat Hak Atas Tanah memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan Surat Keterangan Tanah Ke Kantor Pertanahan. Jika Surat Keterangan Tanah tersebut, tidak terdapat buku Letter C di Kelurahan yang bersangkutan, Surat Keterangan Tanah dapat diproses pendaftaran sebagai bukti dasar pendaftaran sertifikat Hak Atas Tanah, dengan syarat Lurah memberikan keterangan, bahwa buku Letter C tidak ada di Kelurahan (terlampir), atau tidak ditemukan bukti lain, Kantor Pertanahan dapat memproses pendaftaran tanah Hak milik Adat tersebut dengan berpedoman pada pasal 24 Ayat(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Dengan kemudahan tersebut dapat memberikan manfaat, bukti pemilikan yang kuat adalah adalah sertifikat Hak Atas Tanah kecuali dibuktikan sebaliknya.

Mengenai kepastian hukum tanah yang tidak mempunyai alas hak yang didaftarkan melalui pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan ialah tidak dapat didaftarkan kecuali dengan dilampirkannya bukti surat kehilangan dari pihak Kepolisian Polres Asahan dan pengumuman koran yang diumumkan oleh koran terpercaya, maka selanjutnya barulah tanah tersebut dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Kabupaten Asahan.¹⁵

Hak-hak baru yang diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan yang dimaksud dengan hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan hak-hak yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Mengenai pelaksanaan program PTSL pada tahun 2020 sampai dengan tahun 2021 di wilayah Desa se-Kabupaten Asahan sejauh ini 25 pendaftaran PTSL dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2022 di wilayah Desa se Kabupaten Asahan.¹⁶ Adapun hambatan yang dialami Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah tepatnya di Kabupaten Asahan yaitu :

a. Pada saat pengukuran orangnya tidak ada di tempat.

¹⁵ Wawancara penulis dengan Kepala Sub Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan, Siti Zubaidah Koto, S. Kom.

¹⁶ *Ibid*

- b. Susahnya melengkapi berkas.
- c. Permasalahan dengan jiran sepadan.
- d. Antusias masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya masih sangat rendah.¹⁷

Maka bagi masyarakat yang melakukan setiap pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tanah yang belum bersertifikat haruslah melengkapi berkas yang telah ditentukan sebab yang dimaksudkan tersebut bertujuan untuk mewujudkan tertib administrasi dan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Hal ini karena penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

Kesimpulan

Kesimpulannya, pendaftaran tanah tanpa riwayat surat kepemilikan di Kabupaten Asahan tetap dapat dilakukan melalui mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, khususnya Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2017 tentang PTSL. Proses ini mengandalkan data fisik dan yuridis sebagai bukti kepemilikan tanah, dengan kategori pengelompokan (K1, K2, K3, dan K4) untuk mempermudah penanganan setiap bidang tanah. Meskipun banyak masyarakat tidak memiliki alas hak tertulis, kebijakan yang diterapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan memungkinkan percepatan pendaftaran tanah dengan penggunaan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT). Hal ini membantu memastikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, mendukung tertib administrasi pertanahan, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui kepemilikan sertifikat tanah yang sah.

Daftar Pustaka

Buku

- Abidin, Said Zainal, *Kebijakan Publik*, Yayasan Pancur Siwah. Jakarta. 2002
- Achmad Chomzah, Ali, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid I*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafis, 2016
- Angger Sigit Pramukti serta Erdha Widayanto, *Hati- Hati, Jangan Membeli Tanah Sengketa*, Jakarta: Media Pressindo, 2018.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Terjadinya Hukum Pokok Agraria, Isi Serta Pelaksanaannya*, Jakarta: Djangkat, 2008.
- H. Meter Arba, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafis, 2015.
- Mukadir Iskandar Syah, *Panduan Pengelolaan Sertifikat serta Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jakarta: Bhuana Popular Science, 2019.
- Rusmanto Hadiman, *Jual Beli Hak Atas Tanah Bersumber pada Pesan Penjelasan Kepala Desa, Tinjauan Hukum Instan*, Bandung: Eresco, 2011.
- Samuel Christian, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Serta Benda- Benda Didalamnya*, Jakarta: Media Ilmu, 2008.
- Sudikno Metokusumo, *Penafsiran Hukum (Sesuatu Pengantar)*, Bandung: Liberty, 2003.

¹⁷Wawancara penulis dengan Kepala Sub Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan, Siti Zubaidah Koto, S. Kom.

Jurnal

- Sagara, Nanda, Bahmid, Pratiwi, Irda, Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Kantor ATR/BPN Kota Tanjungbalai), *Citra Justitia*, Vol 3, No. 2, 2022.
- Siregar, Emiel Salim, Jurnal: Peran Pemerintah Kabupaten. Batubara dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Sumber Daya Hutan Mangrove (Studi pada Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Batubara, Vol 2, No. 1 2020.
- Togie Halomoan Gultom, Bahmid, I. Pratiwi, “Peran Lurah Dalam Ganti Rugi Tanah Dikelurahan Keramat Kubah Kota Tanjungbalai”, *Jurnal Pionir LPPM Universitas Asahan*, 2019.
- Yuri Heliya Dhani, Bahmid, “Pelaksanaan Akta Jual Beli Tanah (Pejabat Pembuat Survei Kantor Akta Tanah Wihardi, S. H., Meter. Kn.)”, *Tectum: Harian LPPM Universitas Asahan*, Vol. 3 No. 1 November 2021.