

## Surat Pernyataan Tertulis sebagai Alas Hak Pendaftaran Tanah Menurut Hukum Positif di Indonesia

Written Statement As The Base of Land Registration Rights In Positive Law In Indonesia

<sup>1</sup>Fikri Fauzi Agustian, <sup>2</sup>Lina Jamilah

<sup>1,2</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,*

*Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

*email: <sup>1</sup>ffa.swan32@gmail.com, <sup>2</sup>lina.jamilah@yahoo.com*

**Abstract.** Land registration is regulated in the provisions of Law No. 5 of 1960 and Government Regulation No. 24 of 1997. This study relates to the use of the basis of land rights in the implementation of land registration carried out in Sariwangi Village, Tasikmalaya Regency through a Complete Systematic Land Registration program based on Agrarian Ministerial Regulation / BPN No. 35 of 2016 which in its provisions makes it easy for people who have no base land rights in the form of an authentic deed can replace it with a Written Statement, but in Sariwangi Village do not use it but only use verbal information. This study uses a normative juridical method, namely library research on secondary data consisting of primary legal materials and secondary legal materials. The results of the study, that the existence of Written Statement as the basis of land rights according to positive law in Indonesia is only contained in Article 12 of Agrarian / BPN Regulation No. 35 of 2016 and Circular of the Minister of Agrarian Affairs No 1756 of 2016, in fact in Sariwangi Village does not use written statement, but using verbal statements. Legal protection using the Written Statement according to the positive law in Indonesia is the issuance of a certificate of land rights that can be used by the applicant as a legal protection against land rights.

**Keywords :** Land Registration, Written Statement, Legal Protection.

**Abstrak.** Pendaftaran tanah diatur dalam ketentuan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Penelitian ini berkaitan dengan penggunaan alas hak atas tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Desa Sariwangi, Kabupaten Tasikmalaya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang didasarkan pada Permen Agraria/ BPN No 35 Tahun 2016 yang mana dalam ketentuannya memberikan kemudahan bagi masyarakat yang tidak mempunyai alas hak atas tanah berupa akta otentik maka dapat menggantinya dengan Surat Pernyataan Tertulis, namun di Desa Sariwangi tidak menggunakannya melainkan hanya menggunakan keterangan secara lisan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan terhadap data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Hasil dari penelitian, bahwa Eksistensi Surat Pernyataan Tertulis sebagai alas hak atas tanah menurut hukum positif di Indonesia hanya berada di dalam Pasal 12 Permen Agraria/ BPN No 35 Tahun 2016 dan Surat Edaran Menteri Agraria No 1756 Tahun 2016, secara fakta di Desa Sariwangi tidak menggunakan surat pernyataan tertulis, melainkan menggunakan keterangan secara lisan. Perlindungan hukum menggunakan Surat Pernyataan Tertulis tersebut menurut hukum positif di Indonesia adalah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang dapat digunakan oleh pemohon sebagai perlindungan hukum terhadap hak atas tanahnya.

**Kata Kunci :** Pendaftaran Tanah, Surat Pernyataan Tertulis, Perlindungan Hukum.

### A. Pendahuluan

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk mencapai apa yang ditentukan dalam ketentuan tersebut, sebagaimana yang disebutkan

dalam Pasal 2 ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) atas hak menguasai negara mempunyai kewenangan untuk mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang dengan bumi air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam

UUPA, Negara menentukan adanya hak hak atas tanah. Hak hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak hak lain yang ditetapkan dengan undang undang serta hak hak yang sifat nya sementara<sup>1</sup>. Hak hak atas tanah tersebut diwajibkan oleh negara untuk didaftarkan dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

Untuk mencapai jaminan kepastian hukum tersebut, negara mendapatkan amanat dari Pasal 19 UUPA untuk melaksanakan pendaftaran tanah terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat, baik dilakukan secara sporadis maupun sistematis. Ketentuan pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut dengan PP No 24 Tahun 1997)

Berkaitan dengan pendaftaran tanah secara sistematis. Dalam keadaan yang baru saja terjadi, pemerintah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah secara serentak melalui program yang bernama Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Indonesia salah satunya dilaksanakan di Desa Sariwangi, Kecamatan Sariwangi, Kabupaten Tasikmalaya. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Ini didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut dengan Permen Agraria/BPN No 35 Tahun 2016).

Perlu diketahui bahwa ketika seseorang hendak melaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama

kalinya baik secara sporadik maupun sistematis perlu melengkapi persyaratan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, salah satunya adalah alas hak. Pada dasarnya ketika membuktikan kepemilikan hak atas tanah harus didasarkan pada akta otentik, namun dalam Permen Agraria/BPN No 35 Tahun 2016 ini mempermudah kendala tersebut dengan cara menggantinya dengan Surat Pernyataan Tertulis sebagai alas hak atas tanah yang dibuat oleh pemohon dengan dibubuhi pernyataan dua orang saksi.

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui eksistensi surat pernyataan tertulis sebagai alas hak atas tanah menurut hukum positif di Indonesia dan mengetahui perlindungan hukum terhadap pemohon surat pernyataan tertulis sebagai alas hak atas tanah dalam pendaftaran tanah menurut hukum positif di Indonesia.

## B. Landasan Teori

Istilah tanah terdapat didalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Menurut Boedi harsono hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah berisikan serangkain wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan

<sup>1</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1990, Hlm. 144.

atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>2</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu ; *Wewenang Umum* yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi ( Pasal 4 ayat (2) UUPA. *Wewenang khusus* yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya.

Hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat disebutkan di dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA diantaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Ketika seseorang menjadi salah satu pemegang hak atas tanah tersebut maka wajib didaftarkan.

Pasal 23, 32, 38 UUPA dan yang lain-lainnya tersebut ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk mendaftarkan tanahnya demi kepastian hukum mereka sendiri, karena apabila tidak didaftarkan akan menimbulkan komplikasi bagi mereka, yang mungkin saja menimbulkan masalah lainnya.<sup>3</sup>

Pendaftaran tanah itu sendiri diatur lebih lanjut dalam PP No 24

---

<sup>2</sup> Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Pokok dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm 24.

<sup>3</sup> Ap Prlindungan, *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1984, Hlm. 191.

Tahun 1997, adapun pengertian pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, 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.

Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan : 1) pengukuan, pemetaan, dan pembukuan tanah; 2) pendaftaran hak-hak tersebut; 3) pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam sistem pendaftaran hak atas tanah, pencatatannya menguraikan suatu ringkasan detail perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau lain transaksi yang mempengaruhi suatu hak milik.<sup>4</sup>

Di dalam Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa azas-azas yang dianut pendaftaran tanah di indonesia berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 selain untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memberikan sarana informasi kepada masyarakat atau pihak-pihak yang berkepentingan mengenai perbuatan hukum yang terjadi mengenai tanah

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, Hlm. 59.

yang bersangkutan.

Pada tahun 2016 pemerintah mengeluarkan Permen Agraria/BPN No 35 Tahun 2016 sebagai dasar dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara serentak yang disebut dengan PTSL. Pengertian dari PTSL ini disebutkan didalam Pasal 1 angka 1 Permen Agraria/BPN No 35 Tahun 2016 yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Program PTSL ini sebagian besar prosedur nya sama dengan apa yang ada pada Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 (yang selanjutnya disebut PP No 24 Tahun 1997). Pada dasarnya ketika hendak mendaftarkan tanah pada umumnya PPAT terlibat dalam pendaftaran tanah, yaitu membuat suatu akta peralihan yang dapat digunakan alas hak pada saat pembuktian hak, sebagaimana yang di maksud di dalam Pasal 2 ayat (1) PP No 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PP No 37 Tahun 1998).

Secara khusus keterlibatan PPAT dalam pendaftaran tanah berkesinambungan dengan apa yang diatur didalam pasal 95 Peraturan Menteri Agraria No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dengan adanya keharusan untuk melakukan segala perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah harus dibuat oleh dan dihadapan PPAT,<sup>5</sup> yaitu berupa akta. Akta tersebut diantaranya akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan, akta pembagian

hak bersama, akta pemberian hak tanggungan, akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik, akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik.

Di dalam program PTSL pada Pasal 12 Permen Agraria/BPN No 35 Tahun 2016 terdapat kemudahan dalam hal pembuktian hak nya, yaitu ketika masyarakat melakukan pendaftaran tanah dalam hal pembuktian haknya apabila masyarakat tidak memiliki alas hak berupa akta PPAT, maka masyarakat tersebut dapat menggantinya dengan membuat surat pernyataan tertulis.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Metode dan prosedur dalam pendaftaran tanah melalui program PTSL di Desa Sariwangi, Kecamatan Sariwangi khususnya mengenai pengurusan proses pendaftaran tanahnya dilakukan oleh panitia adjudikasi PTSL, oleh karena itu masyarakat bersifat pasif dalam proses pendaftaran tanahnya, serta dalam hal pengumpulan data yuridis pun masyarakat diberikan kemudahan apabila dalam hal pembuktian kepemilikan dari tanahnya tidak lengkap atau tidak ada sama sekali.<sup>6</sup>

Proses pendaftaran tanah pada program PTSL di Desa Sariwangi, Kecamatan Sariwangi, Kabupaten Tasikmalaya pertama-tama dimulai dari pembentukan panitia adjudikasi dari pegawai kantor pertanahan dimana didalamnya terdapat pegawai Kantor Desa, termasuk Kepala Desa Sariwangi, yaitu Bapak M. Panitia adjudikasi ini bertugas untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis pada saat pendaftaran tanah

<sup>5</sup> *Ibid*, Hlm. 180

<sup>6</sup> Wawancara Dengan Bapak Eje di Kantor Desa Sariwangi, Kecamatan Sariwangi, Kabupaten Tasikmalaya, 17 Mei 2019.

melalui PTSL, menyelidiki dan menilai riwayat tanahnya, hingga mengumumkan dan mengesahkan data fisik dan data yuridis yang sudah terkumpul.<sup>7</sup>

Setelah terbentuknya panitia adjudikasi, maka yang dilakukan oleh panitia adjudikasi selanjutnya adalah melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dari para pemohon peserta PTSL, yang mana tata cara yang dilakukan saat pengukuran dan pemetaan bidang tanah sama seperti dengan pendaftaran tanah pada umumnya, yaitu menetapkan batas-batas tanah dari para peserta PTSL dengan menancapkan sebuah kayu yang sebelumnya sudah ada kesepakatan dengan pemegang hak yang berbatasan setelah itu dilakukan pengesahan. Setelah semua data fisik sudah terkumpul, maka akan di masukkan ke dalam KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan).<sup>8</sup>

Selanjutnya, masuk ke proses pengumpulan data yuridis yang berupa penyelidikan dan pemeriksaan dari riwayat tanah yang bersangkutan. Dalam hal pengumpulan data yuridis khususnya bukti kepemilikan dari tanah pada dasarnya menggunakan suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang baik itu tanah yang berasal dari jual beli, hibah, maupun waris. Apabila masyarakat yang mendaftar tidak memiliki akta autentik berupa Akta Notaris/ PPAT untuk dijadikan sebagai bukti kepemilikan dimana tanahnya tersebut berasal dari jual beli, hibah, atau waris maka masyarakat cukup memberikan keterangan secara lisan kepada petugas bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang berasal dari jual beli, hibah, atau waris.<sup>9</sup>

Mengenai penilaian riwayat kepemilikan tanah, masyarakat di Desa Sariwangi cukup memberikan Letter C, karena di dalamnya terdapat nama-nama pemilik tanah sebelumnya yang dapat digunakan sebagai alat bukti pendukung, namun apabila tidak memiliki Letter C, masyarakat cukup memberikan keterangan secara lisan pula disertai dengan keterangan saksi saksi misalnya dari tetangga.<sup>10</sup>

Dengan diberikannya keterangan secara lisan kepada panitia adjudikasi dalam hal pembuktian kepemilikan tanah, maka panitia adjudikasi akan mencatatkannya di dalam warkah tanah dengan keterangan bahwa tanah tersebut berasal dari “Tanah Jual Beli Lisan”, “Tanah Hibah Lisan”, atau “Tanah Waris Lisan”. Setelah semua data yuridis terkumpul, maka panitia adjudikasi memasukkan data yuridis yang telah terkumpul kedalam KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan).<sup>11</sup>

Selanjutnya panitia adjudikasi akan melakukan pengumuman di kantor Desa Sariwangi, Kecamatan Sariwangi, Kabupaten Tasikmalaya dengan jangka waktu selama 14 hari. Dalam jangka waktu pengumuman 14 hari tersebut hingga berakhirnya, tidak ada yang menggugat atau keberatan terhadap pengumuman tersebut, sehingga dilanjutkan ketahap selanjutnya yaitu penerbitan sertifikat hak atas tanah dan diberikan kepada masyarakat Desa Sariwangi, Kecamatan Sariwangi, Kabupaten Tasikmalaya.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Wawancara dengan Bapak Ihsan Hasanudin di Kantor Desa Sariwangi Kecamatan Sariwangi Kabupaten Tasikmalaya, 14 Mei 2019

<sup>12</sup> Wawancara dengan bapak eje, *op.cit.*

#### D. Kesimpulan

Eksistensi Surat Pernyataan Tertulis sebagai alas hak atas tanah menurut hukum positif di Indonesia hanya berada di dalam Pasal 12 Permen Agraria/ BPN No 35 Tahun 2016 dan dipertegas kembali dengan Surat Edaran Menteri Agraria No 1756 Tahun 2016, namun secara fakta di Desa Sariwangi, Kecamatan Sariwangi, Kabupaten Tasikmalaya dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap baik pemohon pendaftaran tanah maupun panitia adjudikasi tidak menggunakan surat pernyataan tertulis tersebut, melainkan menggunakan keterangan secara lisan yang diberikan kepada panitia adjudikasi.

Perlindungan hukum pemohon yang menggunakan Surat Pernyataan Tertulis sebagai alas hak atas tanah dalam pendaftaran tanah menurut hukum positif di Indonesia adalah di terbitkan sertifikat hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat yang mana dapat digunakan oleh pemohon sebagai kepastian perlindungan hukum atas hak atas tanahnya.

#### Daftar Pustaka

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ap Parlindungan, *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1984.
- Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Pokok dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1990.

#### Sumber lainnya :

- Wawancara dengan Bapak Eje di Kantor Desa Sariwangi, Kecamatan Sariwangi, Kabupaten Tasikmalaya, 17 Mei 2019.
- Wawancara dengan Bapak Ihsan Hasanudin di Kantor Desa Sariwangi Kecamatan Sariwangi Kabupaten Tasikmalaya, 14 Mei 2019.