

**KEDUDUKAN HUKUM REGISTRASI DESA  
(LETTER C) DALAM PEMBUKTIAN HAK MILIK  
ATAS TANAH MENURUT  
UUPA NO. 5 TAHUN 1960<sup>1</sup>  
Oleh : Yulyanti M. Rampengan<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana fungsi Registrasi Desa (*Letter C*) dalam pembuktian hak milik atas tanah dan bagaimana kedudukan hukum Registrasi Desa (*Letter C*) di dalam undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dapat disimpulkan: 1. Untuk memperoleh hak milik atas tanah harus dilakukan pembuktian yang menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Registrasi Desa (*Letter C*) merupakan salah satu bukti tertulis untuk memperoleh hak milik atas tanah, yang dalam hal ini dapat melahirkan surat tanda bukti hak atau sertifikat hak milik sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. 2. Registrasi Desa (*Letter C*) tidak tertib administrasi karna tidak sesuai dengan UUPA yang menyatakan bahwa untuk melaksanakan tertib administrasi harus di terbitkan sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah. Tetapi jika Registrasi Desa (*Letter C*) dapat dibuktikan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridisnya, maka Registrasi Desa (*Letter C*) dapat digunakan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah pengganti sertifikat yang belum diterbitkan. Kata kunci: Registrasi Desa, pembuktian hak milik, tanah

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadikan kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh

wilayah Republik<sup>3</sup>. Untuk proses pendaftaran tanah di atur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu:

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Setelah dilakukan pendaftaran tanah maka bagi penguasaan tanah akan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu Sertifikat hak milik.

Mengenai pengertian sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam ayat (3) dirumuskan, bahwa: "*Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut Sertifikat dan diberikan kepada yang berhak*". Selanjutnya dalam ayat (4) dikatakan: "*Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA*".<sup>4</sup>

Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.

Namun pada kenyataannya kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah belum sepenuhnya dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah khususnya pada masyarakat pedesaan. Sehingga saat ini masih banyak bidang-bidang tanah yang belum didaftarkan sesuai perintah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut. Artinya hingga saat ini masih banyak tanah-tanah, terutama bekas

<sup>1</sup>Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Flora P. Kalalo SH, MH; Yumi Simbala, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711611

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: kencana, 2012), hlm278

<sup>4</sup> Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), hlm 15

tanah hak milik adat yang belum didaftarkan dan belum mempunyai sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak.

Sebelum berlakunya UUPA salah satu alat bukti hak milik atas tanah, yaitu Registrasi Desa (*Letter C*). Sebenarnya Registraris Desa (*Letter C*) hanya merupakan surat catatan desa atau kelurahan mengenai tanah yang ada dan juga tanda bukti pembayaran pajak. Padahal bukti tersebut hanya sekedar bukti pembayaran pajak atas tanah bersangkutan. Jadi dapat dikatakan bahwa setelah adanya UUPA dengan ketentuan konversi yang ada, Registrasi Desa (*Letter C*) bukanlah surat yang menyatakan bukti kepemilikan.

Karena proses pendaftaran tanah yang belum sepenuhnya dilaksanakan dan minimnya pengetahuan saat ini bagi masyarakat khususnya yang ada di pedesaan sehingga mereka belum melakukan pendaftaran tanah guna penerbitan sertifikat hak milik, dan masih menggunakan serta menganggap bahwa Registrasi Desa (*Letter C*) sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah.

Oleh sebab itu sangat penting mengetahui kedudukan hukum Registrasi Desa (*Letter C*) terhadap pembuktian hak milik atas tanah demi tercapainya kepastian hukum di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang pemikiran di atas penulis mengadakan penelitian untuk penulisan hukum dengan judul "***Kedudukan hukum Regisrasi Desa (Letter C) dalam pembuktian Hak Milik atas tanah menurut UUPA No. 5 Tahun 1960***".

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana fungsi Registrasi Desa (*Letter C*) dalam pembuktian hak milik atas tanah?
2. Bagaimana kedudukan hukum Registrasi Desa (*Letter C*) di dalam undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode penlitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah metode kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menelaah berbagai dokumen baik berupa buku, atau tulisan yang berkaitan dengan

registrasi desa (*Letter C*) dalam pembuktian hak milik atas tanah menurut UUPA.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Fungsi Registrasi Desa (*Letter C*) dalam pembuktian hak milik atas tanah.**

Pasal 3 PMPA No. 2 tahun 1962 : mengatur tentang hak-hak yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah, maka oleh yang bersangkutan dihimbaukan:

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/*verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh Instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya).
- b. Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten Wedana (Camat) yang :
  1. Membenarkan surat atau surat bukti hak itu.
  2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
  3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak.<sup>5</sup>

Dari ketentuan Pasal 3 ini, maka khusus untuk tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat, tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan UUPA, tetapi diakui tanah tersebut sebagai hak adat. Maka ditempuhlah dengan upaya "Penegasan Hak" yang diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat diikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan menerangkan juga tanah itu untuk perumahan atau untuk pertanian dan keterangan kewarganegaraan orang yang bersangkutan.

Adapun peraturan yang menjelaskan bahwa Registrasi Desa (*Letter C*) juga merupakan alat bukti dalam melakukan konversi yaitu dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK26/DDA.1970 sebagai penjelasan dari peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2

<sup>5</sup><http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/1503/1/fh-erna4.pdf> diakses tanggal 18 November 2015

tahun 1962 dalam diktum pertamanya : menegaskan bahwa yang dianggap sebagai "tanda bukti hak" dalam Pasal 3 huruf a PMPA No. 2 tahun 1962 adalah :

- a. Di daerah-daerah dimana sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak (hasil) bumi (*landrente*) atau *verponding* Indonesia.
  1. Surat pajak (hasil)bumi atau *verponding* Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960, jika antara tanggal 24 September1960 dan saat mulai diselenggarakan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 terjadi pemindahan hak (jual-beli, hibah atau tukar-menukar) maka selain surat pajak yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 tersebut di atas wajib disertakan juga surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukarnya yang sah (dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/adat yang bersangkutan).
  2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.
  3. Tanda bukti kewarganngaraan yang sah dari yang mempunyai hak.
- b. Di daerah-daerah dimana sampai tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak (hasil) bumi (*landrente*) atau *verponding* Indonesia.
  1. Surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat dihadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/Adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 di daerah tersebut.
  2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang,

disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa seluruh hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA melalui lembaga konversi masuk kedalam system UUPA melalui padanannya dan setelah itu diperlakukan seluruh ketentuan-ketentuan UUPA dengan tidak perlu lagi menyebut bahwa tanah itu bekas sesuatu hak yang ada sebelum UUPA

3. Tanda bukti kewarganngaraan yang sah dari yang mempunyai hak.

Peraturan di atas memberikan penjelasan bahwa untuk melakukan konversi hak tanah adat menjadi hak milik diperlukan untuk mencantumkan suatu alat bukti yang salah satunya adalah Registrasi Desa (*Letter C*). Dalam pengkonversian tanah milik adat Registrasi Desa (*Letter C*) dapat di sebut sebagai tanda bukti hak.

Pembuktian dan pembukuan hak atas tanah diatur dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berbunyi:

Untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
  - 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
  - 2) Asli akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.<sup>6</sup>

Pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan keyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
  - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.<sup>7</sup>

Kemudian dalam Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatakan : “Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah

yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- 1) *Grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings Ordonantie (Staatsblad 1834-27)*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
- 2) *Grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings Ordonantie (Staatsblad 1834-27)*, sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
- 3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- 4) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959;
- 5) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
- 6) Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;
- 7) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan;

<sup>6</sup> Elsa Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (KPG; Jakarta, 2014) hlm 46

<sup>7</sup> *Ibid* hlm 46-47

- 8) Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1997;
- 9) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan;
- 10) Surat penunjukan atau pembelian keveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau pemerinah Daerah;
- 11) Petuk Pajak Bumi/*Landrete*, girik, pipil, ketitir, dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;
- 12) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- 13) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA.<sup>8</sup>

Pembuktian menurut Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam hal ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah. Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Registrasi Desa (*Letter C*) ini merupakan bukti yang akan melahirkan Sertifikat yang menurut Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 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.

Dalam berbagai transaksi yang berkaitan dengan pembuktian hak milik atas tanah Registarsi Desa (*Letter C*) merupakan alat bukti yang kuat dalam membuktikan tanah yang dimiliki. Baik pembuktian dalam pengkonversian hak tanah yang lama maupun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah.

## **B. Kedudukan Hukum Registrasi Desa (*Letter C*) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2034. Undang-Undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet* Stb. 1870 No. 55 dan *Agrarische Besluit* Stb. 1870 No. 118.

Salah satu tujuan diundangkan UUPA mengenai pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia yang dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.<sup>9</sup>

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Recht Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftarkan, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Hal ini terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di*

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Kencana; Jakarta, 2012) hlm 313-314

<sup>9</sup> Ibid hlm 2

seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan ini dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai suatu Negara tergantung pada asas hukum yang dianut Negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan *asas nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu Negara menganut salah satu asas hukum/system pendaftaran tanah, tapi belum ada yang dapat menganut secara penuh kedua asas tersebut. Hal ini disebabkan karena kedua asas ini mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap Negara mencari solusi sendiri-sendiri dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menganut stelsel negative yang berunsur positif. Sebab sistemnya menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sesuai Pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria meskipun sertifikat tersebut belum berlaku mutlak atau masih dapat digugat oleh pihak lain yang merasa punya hak atas tanah yang sama.

Penggunaan *stelsel publisitas negative* (berunsur positif) menunjukkan konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah terabaikan, hal mana dapat dilihat dari tidak adanya pertanggungjawaban terhadap hasil produk sertifikat hak atas tanah. Pertanggungjawaban yang terdapat pada *stelsel publisitas negative* yaitu ada pada pejabat *ambtenaar*. Beralihnya stelsel publisitas negatif menjadi *stelsel publisitas negative* (berunsur positif) menjadikan pertanggungjawaban tersebut tidak lagi ada pada pejabat *ambtenaar*, sehingga dilihat dari tinjauan hukum penggunaan *stelsel publisitas negative* (berunsur positif) ini belum memenuhi unsur penerapan dan pelaksanaan hukum. Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dengan persoalan keadilan dalam

pelaksanaan hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan ada tiga nilai dasar yang ingin dikejar dan perlu mendapatkan perhatian serius dari para pelaksana hukum dan kemanfaatan hukum, sehingga dengan pilihan *stelsel publisitas negative* (berunsur positif) tersebut maka tiga nilai dasar itu sendiri tidak mungkin tercapai.<sup>10</sup>

Demikian juga pendapat Boedi Harsono dalam buku *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian I Jilid II*. Ia menyatakan bahwa pasal 19 ayat (1) UUPA bertujuan menjamin kepastian hukum tetapi bukan berarti menganut stelsel positif. Sebab, Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa sertifikat yang diterbitkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Dalam hal ini para petugas pendaftaran tanah tidak bersikap pasif tapi agar tidak terjadi kekeliruan wajib mengadakan penelitian baik untuk pembukuan tanah yang pertama kali maupun pendaftaran atau pencatatan perubahan atas tanah yang sudah didaftarkan. Batas-batas tanah ditetapkan dengan *system contradictorie delimitatie*: Batas-batas tanah dibuat berdasarkan kesepakatan dengan pihak-pihak lain yang punya tanah di sekelilingnya. Sebelum tanah dan hak atas tanah itu dibukukan, diadakan pengumuman. Jika terjadi persekeshan dan tidak dapat diselesaikan sendiri oleh yang berkepentingan, perselisihan itu diajukan ke pengadilan<sup>11</sup>

Pendaftaran di Indonesia yang menggunakan system stelsel negative berunsur positif, yang menjelaskan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti kepemilikan yang kuat tetapi tidak dapat dikatakan mutlak. Meskipun tidak dapat dikatakan mutlak, Sertifikat Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah atau disebut juga Sertifikat Hak terdiri salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul.

Sertifikat tanah memuat:

- a. Data fisik: letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada di atas tanah;
- b. Data yuridis: jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak

<sup>10</sup> Widhi handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Suatu Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, (Thafamedia:Yogyakarta, 2014) hlm 77

<sup>11</sup> Elza Syarief, *Persertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom* (KPG: Jakarta, 2014) hlm 50-51

pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak.

Menurut UUPA bahwa keberadaan Registrasi Desa (*Letter C*) tidak sesuai dengan salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk tertibnya administrasi. Jika ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, Registrasi Desa (*Letter C*) benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah berlakunya UUPA Registrasi Desa (*Letter C*) tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa Registrasi Desa (*Letter C*) bukan tanda bukti hak atas tanah.

Berkaitan dengan *Leter C* masyarakat masih banyak yang belum memahami bahwa *Leter C* sebenarnya hanya sebagai dasar penarikan Pajak Bumi dan Bangunan supaya sekedar tahu kalau seseorang telah menempati tanah yang mana didalamnya memberikan keterangan yang sering tidak lengkap serta pencatatan yang tidak hati-hati yang biasanya hanya tercatat lugsung bangunan saja, sedangkan catatan dalam *Leter C* itupun terkadang tidak sesuai dengan keadaan dilapangan sehingga akan menimbulkan banyak penyesalan dan sengketa dikemudian hari.

Jika kita melihat kembali data yang tercantum didalam Registrasi Desa (*Letter C*) data yang dimiliki hampir sama dengan sertifikat. Didalam Registrasi Desa (*Letter C*) terdapat nama pemilik, nomor urut pemilik, nomor bagian persil, kelas desa, daftar pajak bumi, mengenai pemerintah yang bersangkutan. Melihat kesamaan data yang tercantum serta dapat dibuktikan data fisik dan data yuridis yang tertera didalamnya maka Registrasi desa (*Letter C*) dapat menjadi alat pembuktian hak milik atas tanah ketika sertipikat Hak Milik belum diterbitkan.

Selanjutnya jika melihat praktik pengikatan kredit bagi masyarakat dengan jaminan tanah berupa Registrasi Desa (*Letter C*) masih memungkinkan diberikan peluang oleh ketentuan hukum sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pembeban hak tanggungan dapat dilakukan untuk tanah yang sudah terdaftar, tetapi juga dapat dimungkinkan terhadap tanah yang

belum terdaftar. Khusus untuk pendaftaran hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar seperti tanah yang berasal dari konversi hak lama, pemberian hak tanggungan harus bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya, dengan terlebih dahulu membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan syarat wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Begitu juga di dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa Registrasi Desa (*Letter C*) *girik, petok*, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.<sup>12</sup>

Penjelasan di atas menurut Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan di atas membuktikan bahwa tanah dengan bukti Registrasi Desa (*Letter C*), masih memungkinkan untuk dijadikan jaminan sepanjang mematuhi aturan yang berlaku dan dapat digunakan hampir setara dengan sertifikat hak milik selama sertifikat hak milik tersebut belum diterbitkan.

## PENUTUP

### A. KESIMPULAN

1. Untuk memperoleh hak milik atas tanah harus dilakukan pembuktian yang menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Registrasi Desa (*Letter C*) merupakan salah satu bukti tertulis untuk memperoleh hak milik atas tanah, yang dalam hal ini dapat melahirkan surat tanda bukti hak atau sertifikat hak milik sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.
2. Registrasi Desa (*Letter C*) tidak tertib administrasi karna tidak sesuai dengan UUPA yang menyatakan bahwa untuk melaksanakan tertib administrasi harus

<sup>12</sup><http://mustafadolly.blogspot.co.id/2013/04/kedudukan-jaminan-tanah-dengan-bukti.html> diakses tanggal 25 Januari 2016

di terbitkan sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah. Tetapi jika Registrasi Desa (*Letter C*) dapat dibuktikan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridisnya, maka Registrasi Desa (*Letter C*) dapat digunakan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah pengganti sertifikat yang belum diterbitkan.

## B. SARAN

1. Kepada masyarakat hendaknya dilakukan secara berkelanjutan sosialisasi/penyuluhan mengenai proses dan persyaratan pendaftaran hak atas tanah demi peningkatan pemahaman masyarakat khususnya di daerah-daerah yang masih menggunakan/menganggap Registrasi Desa (*Letter C*) sebagai surat bukti kepemilikan atas tanah. Kepada pemilik hak atas tanah hendaknya melakukan pendaftaran tanah untuk diterbitkannya sertifikat hak milik agar tidak terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah maupun peralihan hak atas tanah.
2. Badan Pertanahan Nasional beserta pejabat lain (PPAT/PPATS, Panitia adjudikasi, dan lain-lain ) perlu meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Dengan menarik keberadaan Registrasi desa (*Letter C*) untuk diganti dengan sertifikat hak milik. Serta diperlukan ketelitian untuk dapat membuktikan bahwa data fisik dan data yuridis di dalam Registrasi desa (*Letter C*) hal ini demi tercapainya tertib administrasi yang dapat menghindari dan meminimalisir terjadinya gugatan dan/atau persengketaan dibidang pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Jakarta, 2014.
- Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG, Jakarta, 2014

- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015
- Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah*, Prestasi Pustakaraya. Jakarta, 2015.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana. Jakarta, 2012
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014

## Sumber-sumber lain:

- Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- Kitab Undang-Undang Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Hak Tanggungan
- <http://core.ac.uk/download/pdf/11716956.pdf>
- <http://dianagustia.blogspot.co.id/2011/02/tugas-mata-kuliah-pengantar-pendaftaran.html>
- [http://eprints.ums.ac.id/24239/9/10.\\_NASKAH\\_PUBLIKASI.pdf](http://eprints.ums.ac.id/24239/9/10._NASKAH_PUBLIKASI.pdf)
- <http://garasi.in/apa-itu-buku-cletter-c-masalah-pertanahan.html>
- <http://joeharry-serihukumbisnis.blogspot.co.id/2009/06/ke-dudukan-hukum-girik-terhadap.html>
- <http://mustafadolly.blogspot.co.id/2013/04/ke-dudukan-jaminan-tanah-dengan-bukti.html>
- <http://pankga.blogspot.co.id/2012/05/fungsi-sertifikat-hak-atas-tanah.html>
- <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/1503/1/fh-erna4.pdf>