

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Tanah di Indonesia masih banyak yang belum didaftarkan (disertifikasi), membuat rawan akan gugatan kepengadilan, baik Pengadilan Negri ataupun Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini disebabkan oleh masyarakat yang kurang peduli akan hak miliknya, sehingga banyak muncul spekulasi akan pengakuan lahan yang menjadi milik orang tertentu atau badan hukum tertentu. Badan Pertanahan Nasional (BPN) melaporkan sampai September 2012 bidang tanah yang bersertifikat di Indonesia baru mencapai 44.532.850 bidang atau 44 persen dari 100 juta bidang tanah di seluruh Indonesia.¹ Sedang menurut Hasil Rekapitulasi Laporan Kantor Pertanahan sampai pada Tahun 2013, jumlah bidang tanah bersertifikat baru mencapai 44.982.125 bidang.² Negara dalam hal ini tidak memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap pemegang bukti-bukti surat *non* sertifikat, karena setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka surat tanah *non* sertifikat dan sejenisnya sudah tidak dianggap sebagai bukti hak kepemilikan tanah.

Tanah termasuk elemen penting dalam kehidupan. Kedudukan tanah dilihat dari sudut ekonomis, harga jual tanah semakin lama semakin mahal.

¹Eben Ezer Siadari, *BPN: Tanah Bersertifikat di Seluruh Indonesia Baru 44 Persen*, 17 Oktober 2012, <http://jaringnews.com/ekonomi/umum/25498/bpn-tanah-bersertifikat-di-seluruh-indonesia-baru-persen> ,(21.30).

² Hasil Rekapitulasi Laporan Kantor Pertanahan, badan pertanahan nasional, akses internet tanggal

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Tanah makin lama, makin banyak yang tersangkut masalah perekonomian, seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. maka pentingnya menjaga aset tanah tersebut. Berdasarkan data Deputi Sengketa Konflik Perkara – Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia September 2013 terdapat 4.223 kasus dan yang terselesaikan 2.014 kasus, sisa kasus yang belum terselesaikan berarti 2.209 kasus³. Hal ini membuktikan besar kemungkinan bukti-bukti tanah *non* sertifikat rawan akan perampasan, dan perampasan hak atas tanah dapat dicegah dengan cara mengkonversi hak tersebut, dimulai dari tanah yang hanya memiliki surat *non* sertifikat menjadi sertifikat.

Masyarakat sebagian masih ada yang beranggapan bahwa bukti-bukti *non* sertifikat seperti *girik* adalah bukti kepemilikan hak atas tanah, mereka menganggap dengan mempunyai *girik* dalam suatu bidang tanah sudah cukup merasa aman, padahal sebenarnya *girik* hanya merupakan bukti pembayaran pajak tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 junto Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang sekarang dicabut dan diganti dengan PP No 24/1997. Setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, *girik* atau *kikitir* sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat hak

³ Deputi Sengketa Konflik Perkara - BPN RI September 2013 akses internet tanggal 30 November 2013. http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data_Pertanahan/Kasus_Pertanahan/Nasional (22/00)

atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah di BPN (Badan Pertanahan Nasional).

Serifikat merupakan bukti hak milik terkuat dibanding *girik*, kikitir dan yang lainnya. Pernyataan tersebut tidak sejalan dengan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan Hukum tetap, yang memenangkan gugatan tanah *non* sertifikat. Diantaranya gugatan terhadap sertifikat oleh pemegang surat *non* sertifikat, yang dimenangkan pengadilan adalah kasus tanah Meruya dan tanah disekitar Lapangan Gasibu Bandung.⁴ Kedua kasus ini sudah ada putusan pengadilan.

Kasus tersebut membuktikan bahwa kekuatan hukum sertifikat tanah tidak mutlak menjadi jaminan sepenuhnya haknya dilindungi oleh Negara, padahal di dalam Pasal 28H (4) UUD 1945 menyebutkan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Sejalan dengan itu, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 juga menjamin kepastian hukum terhadap hak milik tanah yang telah didaftarkan.

Girik setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, bukan merupakan alat bukti hak atas tanah, melainkan hanya sebagai bukti keterangan pembayar pajak dari negara bukan hak milik, lalu bagaimana fenomena gugatan surat tanah *non* sertifikat melawan sertifikat yang dimenangkan oleh pemegang *non* sertifikat, apa hal tersebut dapat dikatakan wajar, dan sebenarnya, ada apa dengan putusan

⁴ Sri Wijayanti, 2010, "Kepastian Hukum Sertipikat Hak atas Tanah sebagai Bukti Hak

hakim yang memenangkan pemegang surat tanah *non* sertifikat, dan mengalahkan pemegang sertifikat tanah yang di terbitkan langsung oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa “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”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang perlu mendapatkan jawaban dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana kedudukan bukti-bukti *non* sertifikat dalam kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana kedudukan Sertifikat dibanding dengan bukti-bukti *Non* sertifikat?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kedudukan bukti-bukti *non* sertifikat dalam

2. Untuk mengetahui kedudukan Sertifikat dibanding dengan bukti-bukti *Non* sertifikat.

D. Tinjauan Pustaka

Perkara dalam persidangan, baik perdata maupun pidana, hakim dalam memutus haruslah menjadikan bukti-bukti sebagai pertimbangan. Andi Hamzah, memberi pengertian tentang alat bukti yaitu segala apa yang menurut undang-undang dapat dipakai membuktikan sesuatu.⁵ berbeda dengan Pitlo yang berpendapat bahwa alat bukti adalah bahan yang dipakai untuk membuktikan dalam suatu perkara.⁶

Subekti berpendapat lain 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.⁷

Kesimpulan dari beberapa pendapat diatas dapat dikatakan 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. Macam alat bukti menurut Kitab Undang-undang

⁵ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Chalia Indonesia, Jakarta, 1986, halaman. 34.

⁶ MR. A. Pitlo, 1984. *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Anda*, PT. Intermasa, Jakarta, , halaman. 26.

⁷ Subekti, 1984. *Bekal untuk Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, halaman. 176.

- a. Yang tidak dapat jadi saksi : misalnya anggota keluarga yang sangat erat hubungannya dengan tergugat.
 - 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 adalah kesimpulan yang ditarik oleh hakim dari peristiwa yang sudah terbukti. Cara ini disebut pula “bukti tidak langsung.”
4. Alat Bukti 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 di luar sidang yang dibagi lagi atas :
 - 1) Pengakuan di luar sidang dengan lisan
 - 2) Pengakuan di luar sidang dengan tertulis
5. Alat Bukti Sumpah, Sumpah ada dua macam :
- a. Sumpah *decisoir* yaitu sumpah yang dimintakan oleh pihak satu kepada pihak lain atas nama tergantung keputusan perkara.
 - b. Sumpah *supletoir* yaitu sumpah yang diminta oleh hakim kepada salah satu pihak untuk menambah alat bukti lainnya (tidak bersifat menentukan).

Masa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tanggal 24 September 1960 di Indonesia terdapat dualisme hukum tanah. Ada tanah-tanah

yang tunduk pada Hukum Perdata Barat dan Hukum Adat. Tanah yang tunduk pada hukum perdata barat seperti tanah dengan hak *eigendom*, hak *erfacht*, hak *opstal*. dan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, seperti tanah *yasas*, tanah *gogolan*, dan lain-lain.⁹ Terhadap tanah-tanah ini dipungut pajak.

Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang dikalangan rakyat dikenal dengan sebutan; *petuk pajak*, *pipil*, *girik* dan lain-lainnya. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanahnya, *petuk* pajak yang fungsinya sebagai surat pengenaan pajak, dikalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilik tanah yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh pemerintah pun oleh rakyat diartikan sebagai pengakuan hak pembayaran pajak atas tanah yang bersangkutan oleh pemerintah.¹⁰

Pengenaan pajak tanah desa demi desa menghasilkan pembukuan pajak berupa pembukuan buku/daftar sebagai unit tata usaha pengenaan pajak, biasanya oleh masyarakat dijadikan bukti hak milik tanah, yang terdiri atas.¹¹

1. Daftar dasar (*legger*) model huruf A, berisikan luas tanah dan perhitungan pajak per persil tanah sawah dan darat, sebagai pokok ketetapan pajak dari masing-masing desa;
2. Buku kohir (model huruf) B, memuat perincian luas tanah dan ketetapan pajak perbidang tanah serta Nomor dan nama wajib pajak dari masing-

⁹ Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, cet ke-1, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta 2013. Halaman. 152. Pengertian, *eigendom* (hak milik mutlak), *erfacht* (hak usaha), *postal* (hak numpang karang), *yasas* (tanah milik perorangan menurut hukum adat), *gogolan* (tanah komunal milik persekutuan masyarakat setempat).

¹⁰ *Ibid*, halaman 153

masing persil. Kahir B disusun dari buku rincikan hasil repartisi dan merupakan perincian dari daftar A;

3. Buku register (model huruf) C, dimana tercatat data luas dan ketetapan-ketetapan pajak dari berbagai bidang tanah atas nama masing-masing wajib pajak sedesa. Buku C disusun dari buku carakan (yang memuat Nomor urut dan nama wajib pajak, yang disusun berdasarkan abjad) dan buku B. Buku register (model huruf) C inilah yang biasa disebut masyarakat pada umumnya sebagai buku letter C Desa;
4. *Petuk* (model huruf) D, sebagai pemberitahuan/ketetapan pajak atas nama masing-masing wajib pajak, merupakan petikan dari Buku C, walaupun dalam prakteknya dibuat lebih dahulu dari pada Buku C. Surat model ini biasa disebut masyarakat pada umumnya dengan nama *Kekitir*, *petok D*, atau *Girik*.
5. Daftar pengumpulan pajak (model Huruf) E, berisi himpunan jumlah-jumlah ketetapan pajak tanah sawah/darat perdesa sekawedanan, dihimpun dari daftar A dan dijadikan lampiran dari surat keputusan ketetapan pajak tanah;

Azhari A Samudra, dalam bukunya tentang *Perpajakan di Indonesia* menyebutkan bahwa Letter C (Register C) ialah daftar buku tanah desa yang berisikan nama pemilik tanah dan ukuran tanahnya yang disimpan di kantor

desa.¹² Menurut dari beberapa sudut pendapat, bahwa isi dari buku letter c terdapat beberapa bagian isi, pendapat tersebut terdiri dari:¹³

1. Masyarakat berpendapat isi buku Letter C adalah :
 - a. Mengenai luas dan kelas tanah serta Nomor persil
 - b. Mengenai nama pemilik
 - c. Mengenai jumlah pajak
2. Sarjana dalam hal ini adalah R. Soeprpto, 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

¹² Azhari A Samudra, *Perpajakan di Indonesia*, Terbitan Gramedia Jakarta, 1995, Halaman. 6.

¹³ Edy Suparyono, "Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Di Kecamatan Dusun Sempit Jakarta Timur" on page halaman 26

Pihak yang berwenang disini adalah Perangkat Desa/Kelurahan, yang dilakukan secara aktif, artinya adalah bukan pemilik tanah yang datang ke Kantor Desa/Kelurahan untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki, tetapi secara otomatis Perangkat Desa/Kelurahan yang aktif mencatat dalam buku Letter C. Perangkat Desa/Kelurahan secara aktif dalam hal pihak yang berwenang mencatat buku Letter C, dan di dalam buku Letter C ditanda tangani oleh Kepala Desa/Kelurahan. Fungsi dari 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.

Girik yang sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi/ *verponding* , sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *girik* bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya UU. No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai *girik* adalah DKOP/KP.PBB 4.1.¹⁴

Petuk D, Girik, Ketitir dan lain-lain sebenarnya adalah lembar petikan dari buku C, yang dibagikan oleh pihak desa atau kelurahan aktif kepada masing-masing subjek pajak sebagai pemberitahuan/ketetapan pajak yang harus mereka bayar. Kutipan buku Letter C yang dianggap masyarakat umumnya adalah *girik*,

¹⁴ Bintatar Sinaga, *Keberadaan Girik Sebagai Bukti Surat Tanah*, Kompas 24 September

kekitir, *petuk D*, yang ada di tangan pemilik tanah, sedangkan yang asli terdapat di desa/kelurahan. Jadi dapat disimpulkan bahwa Buku Letter C sebenarnya berada di Kantor Desa/Kelurahan, sedangkan kutipannya berupa *girik*, *petuk D*, *kekitir* diberikan pada pemilik tanah sebagai bukti pembayaran pajak.

Non Sertifikat (seperti Letter C) setelah dibahas mengenai 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.

Buku Letter C dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis, kemudian di dalam hal ini penulis akan melihat Letter C dari fungsinya. Buku Letter C sebagai salah satu syarat untuk pengkonversian tanah milik adat. Pasal 11 ayat (1)

Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa

“Hak-hak atas tanah yang member wewenang sebagaimana atau mirip dengan Hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1, seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, 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

dijelaskan dua macam bahan tanah milik adat yaitu :

1. Bekas tanah milik adat yang dianggap sudah mempunyai bukti tertulis, *girik, kekitir, petuk* pajak dan sebagainya.
2. Bekas tanah milik adat yang belum atau tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis.¹⁵

Kesimpulan 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. Pengkonversian tanah milik adat atau Buku Letter C ini disebut sebagai tanda bukti hak. R. Soeprapto mengemukakan tentang tanda bukti hak milik adat menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 sebagai berikut:

1. 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).
2. Surat Pajak Hasil Bumi/*Verponding* Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang (Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962).¹⁶

Kesimpulan dari penjelasan R. Soeprapto diatas 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

¹⁵ R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, CV. Mitra Sari, Jakarta, 1986

dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah), Yang dianggap sebagai tanda bukti hak menurut PMPA No. 2/1962 Pasal 3a yaitu bukti surat pajak hasil bumi/*verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.

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 Surat Pajak hasil Bumi atau *Verponding* Indonesia seperti *Girik, pipil, kekitir, petuk D* dan sebagainya hanya dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960. Jika antara tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah terjadi jual beli, tukar menukar, hibah, maka asli surat-surat akta jual beli, tukar menukar, hibah yang sah yaitu dibuat dihadapan Kepala Desa/adat setempat, atau dibuat menurut hukum adat setempat, harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak.¹⁷

Buku Letter C 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.

Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-

hak lama dibuktikan dengan bukti tertulis, di antaranya *girik, kekitir, petuk* pajak bumi/*landrente*.

Pandangan mengenai Letter C Jadi sudah semakin jelas bahwa Buku Letter C sebagai alat bukti untuk memperoleh dan untuk pendaftaran atas tanah yaitu sebagai bukti tertulis. Selain itu bukti-bukti surat tanah *non* sertifikat ini di perjelas kedudukannya dari aspek administrasi Negara, seperti beberapa surat edaran berikut ini;¹⁸

1. Surat Badan Koordinasi Bantuan Pemanjapan Stabilitas Nasional (BAKORTANAS) Nomor: B/288/Stanat/IV/1989, tanggal 25 April 1989, hal; status *girik/kititir/petukD* sebagai salinan *kohir* pajak bumi, menegaskan: Bahwa *Girik/Kititir/Petuk D* dan riwayat tanah bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga dengan demikian apabila diperlukan pembuktian kepemilikan hak atas tanah, tidak menjadi tugas petugas pajak.
2. Surat Menteri Keuangan RI Nomor: S-252/MK-04/1989, tanggal 2 Maret 1989 hal: *girik/kititir/petuk D* sebagai salinan *kohir* pajak bumi, menjelaskan: dan riwayat tanah hanya merupakan bukti administrasi di bidang perpajakan dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.
3. Surat Edaran Direktur Pajak Bumi dan Bangunan Nomor: SE-18/PJ.7/1989, tanggal 10 Maret 1989 hal: *girik/kititir/petukD* sebagai salinan *kohir* pajak bumi, menegaskan bahwa *Girik/Kititir/Petuk D* dan riwayat tanah bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.

4. Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993, hal: larangan penerbitan *girik/petuk D/ketitir*, Keterangan Obyek Pajak (KP PBB 41), menegaskan para Kepala KP PBB tidak di benarkan menerbitkan *Girik/Ketitir/Petuk D/Keterangan* Objek Pajak (KP PBB 41) atau sejenisnya.
5. Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 10 Juni 1993, hal: tindak lalanjut larangan penerbitan *Girik, Ketitir, Petuk D,Keterangan* Objek Pajak (KP PBB 41), menegaskan bahwa para kepala KP PBB tidak dibenarkan lagi memberikan pelayanan yang berhubungan dengan sebagaimana dimaksud pada pokok surat.

Sertifikat sendiri, Pada dasarnya istilah “sertifikat” itu berasal dari bahasa Inggris (*certificate*) yang berarti ijazah atau Surat Keterangan yang dibuat oleh Pejabat tertentu. Dengan pemberian surat keterangan berarti Pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan hak milik seseorang.¹⁹

Pasal 1 Ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria 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.

Istilah “Sertifikat Tanah” dalam Bahasa Indonesia diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat

¹⁹ Ray Pratama Siadar, *Pengertian dan Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah*, Minggu, 12 Februari 2012. <http://raypratama.blogspot.com>, akses internet tanggal 20 November 2013.

pembuktian yang kuat. Penerbitan sertifikat hak atas tanah telah menerangkan bahwa seseorang itu mempunyai hak atas suatu bidang tanah, ataupun tanah seseorang itu dalam kekuasaan tanggungan, seperti Sertifikat *Hipotek* atau *Kreditverband*, berarti tanah itu terikat dengan *Hipotek* atau *Kreditverband* (Budi Harsono:1998).

Undang-undang memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, berarti sudah tentu bagi pengguna lahan yang hanya terdaftar dalam buku letter c, untuk mengkonversi hak nya tersebut, sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, bahwa Negara melalui pemerintah, dalam hal untuk menjamin hak tersebut maka diadakan pendaftaran tanah, jelas bahwa, setiap pemilik harus sesegera mungkin untuk mengkonversi atau meningkatkan kepemilikan tanahnya, yaitu dengan menserifikatkan tanahnya, karna sertifikat merupakan bukti kepemilikan tertinggi.

Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah"): Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah "untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah".²⁰

Pemerintah dalam hal memberikan kepastian hukum menerbitkan sertifikat bagi pemilik yang berhak, tentunya dalam hal ini dengan melalui

²⁰ Letezia Tobing, *Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan*, Senin, 13 Mei 2013. http://www.bukumenline.com/link/detail/t518b0e0d8e7e8/tentang_sertifikat_hak

prosedur pendaftaran yang telah ditentukan oleh peraturan pemerintah no 24 tahun 1997.

Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan 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;

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertifikat hak atas tanah 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.

Douglas J. Willem berpendapat seperti yang saya kutip dalam bukunya Adrian Sutedi (2012 : 205), menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah “pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian tanah yang didaftarkan.”²¹ Sedangkan Aartje Tehupeiory dalam bukunya Pentingnya Pendaftaran Tanah (2012 : 7),

Beliau mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai “rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar

²¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* cetakan kedua Sinar Grafika Jakarta 2012, halaman

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya.”²²

Dasar dari sertifikat tanah, bisa dilihat dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19, pada Ayat:(1) menyebutkan bahwa Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sedangkan pada Ayat (2) menyebutkan bahwa Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan 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 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;²³

²² Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cetakan pertama, PT Penebar Swadaya Group, juni 2012, halaman. 7.

²³ Undang-Undang No. 20 Tahun 1997 Tentang "Pendaftaran Tanah" Bab I. Pasal