Diterima : 09 Mei 2025
Disetujui : 23 Mei 2025
Hal : 601-607

Ganec Swara
https://jurnal.yalamqa.com/index.php/gara
ISSN-p 1978-0125; ISSN-e 2615-8116
Vol. 19 , No. 2, Juni 2025

KEDUDUKAN PEMBUKTIAN HAK LAMA DALAM RANGKA PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

[Status Of Evidence For Preexisting Rights In The Context Of Land Rights Registration In Indonesia]

Muhammad Rifaldi Setiawan[1)]*, Lalu Panca Tresna D.[2)]

Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

muhammadrifaldisetiawan@staff.unram.ac.id (corresponding)

ABSTRAK

Pasca diundangkaan UU Cipta Kerja dan aturan pelaksana PP 18 Tahun 2021 menyinggung dan mengubah tentang pembuktian hak lama yang sebelumnya sudan diatur dengan ketentuan PP 24 Tahun 1997. Pengubahan ini tentunya akan melahirkan akibat hukum terhadap kedudukan bukti hak lama tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tinjauan kedudukan pembuktian hak lama dalam rangka pendaftaran hak atas tanah di Indonesia dengan metode penelitian normatif. Selanjutnya menggunakan pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* dan pendekatan konseptual *(conceptual approach)* dalam tulisan ini. Terdapat perbedaan terhadap kedudukan bukti hak lama yang termuat antara PP 24 Tahun 1997 dengan PP 18 tahun 2021. Pada PP 24 Tahun 1997, bahwa untuk keperluan pendaftaran hak, bahwa bukti hak lama dapat dijadikan sebagai bukti hak untuk melakukan pendaftaran tanah. Sedangkan dalam PP 18 Tahun 2021 terhadap bukti hak lama perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun, Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan ditak dilaksanakan pendaftaran tanah maka alat bukti tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

Kata kunci: *Bukti hak lama; bukti hak baru; pendaftaran tanah.*

ABSTRACT

Following the establishment of the Job Creation Law and the associated regulations found in PP 18 of 2021, there were significant alterations made to the validation of existing rights that had earlier been governed by the rules of PP 24 of 1997. This transformation will undoubtedly affect the legal status of the evidence related to these existing rights. The purpose of this research is to examine the status of evidence for older rights concerning land rights registration within Indonesia, employing a normative research methodology. Additionally, the work utilizes both a statutory approach and a conceptual framework. Notably, there exist discrepancies in how evidence of existing rights is treated between PP 24 of 1997 and PP 18 of 2021. In PP 24 of 1997, evidence of older rights was acceptable for the registration of land rights. In contrast, PP 18 of 2021 mandates that evidence of individual old rights needs to be registered within a maximum timeframe of five years. Should the registration not occur within this designated period, the evidence will no longer serve as valid proof for land rights and will merely act as an indication for the process of land registration.

Keywords: *Old proof of rights; new proof of rights; land registration.*

PENDAHULUAN

Seiring dengan berjalannya waktu, perkembangan pengaturan tanah di Indonesia mengalami perubahan dari masa ke masa. Perkembanganya dapat diklasifiksaikan dalam tiga fase, yakni: *pertama,*fase pra kemerdekaan negara Indonesia, lebih tepatnya pengaturan hak atas tanah sebelum tahun 1945; *kedua*, fase pada saat kemerdekaan negara Indonesia, yaitu adanya transisi pengaturan

hak atas tanah dimulai sejak Indonesia merdeka tahun 1945 hingga sebelum terbitnya peraturan tentang agraria nasional sebelum tanggal 24 September tahun 1960; *ketiga,* fase pasca kemerdekaan Indonesia, yakni adanya keberlakuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) merupakan pertauran agraria nasional yang mengatur tentang hak atas tanah pada tanggal 24 September tahun 1960.

Sebelum Indonesia memproklamirkan kemerdekaannya tahun 1945, pengaturan hak atas tanah didasarkan pada hukum adat yang berlaku di masyarakat. Dari sabang hingga marauke memberlakukan hukum adat di setiap daerah berbeda-beda khususnya dalam hal aturan mengenai kepemilikan dan penggunaan tanah, hal ini disebabkan adanya perbedaan geografis, adat istiadat, tradisi, kebiasaan-kebiasaan yang telah dilakukan secara turun-menurun dan kebelangsungannya berabad-abad lamanya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa hukum adat lahir bukan karena dilahirkan oleh organ pemerintah namun lahir karena kebiasaan masyarakat yang ada di daerah tersebut.

Zaman penjajahan kolonial Belanda, menempatkan tanah diwilayah jajahannya (*in casu:* Hindia Belanda) sebagai tanah miliknya. Untuk mendukung kegiatan usaha di bidang pertanahan dengan memberikan kesempatan bagi investor untuk melakukan kegiatan investasi, khususnya investasi dalam bidang perkebunan yang marak diusahakan waktu itu.(Moechthar 2025, 24) Pemerintah kolonial Belanda membuat aturan yang dikenal dengan prinsip *domein* yang diatur dalam *Agrarische Wet dan Agrarisch Besluit* (*Staatsblad* Tahun 1870 No. 118; *Staatsblad* Tahun 1875 No.119a; *Staatsblad* Tahun 1874 No.94f, *Staatsblad* Tahun 1870 No.55, dan *Staatsblad* Tahun 1888 No. 58*). Domein verklaring* yang merupakan peraturan pelaksanaan dari *Agrarische Wet* (*Staatsblad* Tahun 1970 No. 55) bermakna bahwa seluruh tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendom*-nya, maka merupakan *domein* (milik) negara. Kebijakan ini berdampak pada beralihnya kepemilikan tanah ulayat masyarakat hukum adat menjadi tanah yang menjadi *domein* negara.(Adji Samekto, dkk 2015, 279) *Domein valklaring* merupakan landasan hukum bagi pemerintah kolonial untuk memerikan tanah dengan hak barat yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* seperti, hak *eigendom, erfpacht, opstal,* dan lainnya. Selain itu, *domein valklaring* berfungsi dibidang pembuktian kepemilikan. Setiap bidang tanah pasti ada pemiliknya, sehinggayang tidak ada pemiliknya dianggap sebagai milik negara.(Hajati, dkk. 2021, 32)

Terlihat pada fase pra kemerdekaan ini terjadi adanya dualisme hukum dibidang pertanahan yaitu hukum araria adat dan hukum agraria kolonial. Keberlakuan hukum adat diperuntukan bagi golongan bumi putera dan peruntukan jenis hak atas tanah yang ditentukan pada penyebutan tanah ditentukan oleh lingkungan adatnya masing-masing, seperti: *tanah yasan, gogolan, pekulen, andarbeni,* hak atas *druwe,* hak atas *druwe desa, grand sultan, pesini,* tanah *magersari.* Sementara itu hukum agraria kolonial diperuntukan bagi golongan Eropa dan Timur Asing dan peruntukan jenis hak atas tanah yang diantaranya yaitu *eigendom, erfpacht, opstal, vruchtengebruik, gebruik, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht.*

Dualisme hukum menyebabkan adanya perbedaan perlakuan terahap kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah tentang pendaftaran tanah. Pemerintahan kolonial memberlakukan peruntukan pendaftaran tanah yang tunduk pada hukum agrarian kolonial dengan *Legal Cadaster,* hal ini merupakan bentuk pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan melahirkan sebuah sertipikat. Sementara untuk penguasaan tanah yang tunduk pada hukum adat dengan *Fiscaal Cadaster,* hal ini merupakan bentuk pencatatan guna mempermudah pemungutan pajak, bukan sebagai pendaftaran hak atas tanah, sehingga hal ini tidak menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.(Harsono 2013, 84) Produk dari *Fiscaal Cadaster,* yaitu: Petok, Pipil, Girik, Ketitir, *Verponding* Indonesia.(Hajati, dkk. 2021, 32)

Kedua, fase saat kemerdekaan negara Indonesia, yakni pada saat Indonesia memproklamirkan kemerdekaannya tahun 1945 hingga tanggal 24 September tahun 1960. Kondisi saat itu pembentukan terkait dengan agraria masih berupa rancangan-rancangan untuk menyusun sebuah peraturan agraria yang bersifat unifikasi untuk keberlakuan seluruh rakyat Indonesia dari sabang sampai marauke. Oleh karena itu kebijakan yang diambil oleh pemerintah Indonesia saat itu dengan melahirkan ketentuan Pasal II Aturan peralihan dari Unang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) agar tidak terjadinya kekosongan hukum *(rechtvacuum)*. Ketentuan di atas, diperkuat dengan diterbitkannya peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1945 tentang Masih Tetap Berlakunya Segala Badan-Badan Negara dan Peraturan-Peraturan yang Ada Sampai Berdirinya

negara Republik Indonesia Pada Tanggal 17 Agustus 1945, Selama Belum Diadakan yang Baru Menurut Undang-Undang Dasar (selanjutnya disebut PP 2 Tahun 1945).

Aturan Peralihan ini menjadi dasar berlakunya peraturan perundang-undangan di zaman penjajahan pemerintah kolonial Belanda di Indonesia, agar tidak terjadinya kekosongan hukum. Hal ini mengingat pemerintah pada masa kemerdekaan Indonesia belum mampu membuat peraturan agraria yang bersifat unifikasi untuk keberlakuan seluruh rakyat Indonesia dari sabang sampai marauke. Oleh karena itulah, berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan Konstitusi Indonesia, untuk mengisi kekosongan hukum di bidang agrarian, maka diberlakukan politik hukum zaman penjajahan kolonial Belanda, sepanjang tidak beretentangan dengan Konstitusi Indonesia.(Moechthar 2025, 26–27)

Ketiga, fase pasca kemerdekaan Indonesia, yakni adanya keberlakuan UUPA. Perkembangan pengaturan tentang hak atas tanah terus berlanjut dengan dikeluarkannya berbagai peraturan turunan yang mengatur aspek-aspek tertentu seperti peraturan tentang kepemilikan hak atas tanah, pendayagunaan tanah, pendaftaran tanah, sertipikat hak atas tanah, dan lainya. Tujuan daripada pengaturan ini agar menciptakan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, mencegah adanya sengketa tanah, dan memfasilitasi peruntukan tanah baik untuk sektor privat dan publik.

Lahirnya UUPA merupakan tindaklanjut untuk mewujudkan cita-cita Bangsa Indonesia sebagaimana yang telah tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. Pemerintah Indonesia sebagai lembaga kekuasaan tertinggi bangsa Indonesia, seolah-olah diberikan kuasa oleh bangsa Indonesia untuk melakukan penguasaan, pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya alam yang ada di dalam kedaulatan Republik Indonesia.(Moechthar 2025, 30) Pemerintah Indonesia menerbitkan aturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997) sebagai aturan pelaksana dari UUPA dari aspek pertanahan sebagai bentuk unifikasi hukum agraria nasional guna menciptakan kepastian hukum serta tertib administrasi dibidang pertanahan yang berdasarkan ketentuan konversi maupun pendaftaran hak-hak lama (baik yang berasal dari hukum agraria kolonial dan hukum adat) yang ada sebelumnya.

Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja). Selanjutnya perturan pelaksana dari UU Cipta kerja yakni Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18 Tahun 2021). Peraturan ini dibentuk pemerintah untuk menata secara jelas ketentuan UU Cipta Kerja melalui peraturan politis yang diberlakukan secara nasional. Bentuk penguatan konsep hak yang melekat pada tanah dalam program percepatan Pendaftaran Tanah berlandas digital yang dibentuk untuk menanggulangi bermacam halangan serta tantangan birokrasi serta regulasi yang melambatkan perkembangan iklim ekonomi serta bidang usaha di Indonesia.(Zakaria 2022, 4) Dalam ketentuan PP 18 Tahun 2021 menyinggung dan mengubah tentang pembuktian hak lama yang sebelumnya sudan diatur dengan ketentuan PP 24 Tahun 1997. Pengubahan ini tentunya akan melahirkan akibat hukum terhadap kedudukan bukti hak lama tersebut. Oleh karena itu maka dalam tulisan ini akan menjabarkan dan menguraikan terhadap kedudukan pembuktian hak lama dalam rangka pendaftaran hak atas tanah di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian normatif yang bertujuan untuk menganalisis tinjauan kedudukan pembuktian hak lama dalam rangka pendaftaran hak atas tanah di Indonesia. Pengaturan mengenai kedudukan dari hak lama telah disinggung dalam ketentuan PP 24 Tahun 1997 namun saat ini telah diubah dengan PP 18 Tahun 2021 yang berdampak pada kedudukan hak bukti lama. Selanjutnya menggunakan pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* dan pendekatan konseptual *(conceptual approach)* dalam tulisan ini. Pendekatan perundang-undangan akan digunakan dalam mengkaji dan menganalisis aturan-aturan meliputi, UUPA, UU Cipta Kerja, PP 24 tahun 1997, PP 18 tahun 2021. Pendekatan konseptual digunakan untuk menelaah isu hukum dengan pandangan dan pemikirian serta doktrin-doktrin yang sudah ada dan tetap berkembang dalam ilmu hukum khususnya hukum pertanahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Pembuktian Hak Lama Sebelum berlakunya PP 18 Tahun 2021.

Keberlakuan UUPA, mulai tanggal 24 September 1960, hukum pertanahan di Indonesia berlaku dan tunduk pada hukum agraria nasional. Kosekuensi dari unifikasi hukum agraria nasional diakhirinya keberlakuan hukum agraria kolonial yang tersusun dari sendi-sendi penjajahan dan bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara Indonesia.(Nurlinda 2009, 115) Bentuk dari tidak berlakunaya, antara lain menandakan tidak adanya lagi hukum yang bersifat dualisme di bidang pertanahan, tidak ada lagi penggolongan penduduk peruntukan hukumnya, yakni bagi golongan bumi putera diberlakukan hukum adat dan bagi golongan Eropa dan Timur Asing diberlakukan hukum agraria kolonial, serta tidak adanya lagi isu ketidakpastian hukum bagi golongan bumi putera yang tunduk pada hukum adat terkait hak atas tanahnya.

Pada huruf B sampai dengan D konsideran menimbang, bahwa hukum agraria yang masih berlaku saat ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan juga sebagian dipengaruhi oleh pemerintah jajahan, sehingga bertentengan dengan kepentingan masyarakat dan negara dalam menyelesaikan revolusi nasional serta pembangunan semesta di Indonesia, bahwa hukum agraria tersebut mempunya sifat dualisme dengan berlakunya hukum hukum agraria kolonial dan hukum adat, yang berkalu bagi masyarakat asli. Hukum agraria kolonial tidak menjamin kepastian hukum terhadap subjek hukum yang tunduk pada hukum adat.

Maka dari itu berdasarkan pertimbangan tersebut, dualisme hukum pertanahan di Indonesia diakhiri keberlakuan tersebut dengan lahirnya UUPA memutuskan serta mencabut:(Effendie 1983, 17–18)

1. *Agrarische Wet (S.1870-55)* sebagai yang tercantum pada pasal 51 *"Wet op de Staatsincrichting van Netherlands Indie"* (S.1925-447) dan ketentuan pada ayat-ayat lainnya dalam pasal itu;
2. *Domeinverklaring* pada pasal 1 *"Agrarisch Besluit"* (S. 1870-118), *Algemene Domeinverklaring* (S. 1875-119a), *Domeinverklaring* untuk Sumatera pada pasal 1 (S.1874-94f), Domeinverklaring untuk keresidenan Manado pada pasal 1 (S.1877-55), *Domeinverklaring* untuk *residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo* pada pasal 1 (S.1888-58);
3. *Koninklikj Besluit* 16 April 1872 No. 29 (S. 1872-117) dan peraturan pelaksanaannya.
4. Buku Ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku.

UUPA merupakan pengaturan tertinggi di dalam hierarki perundang-undangan di Indonesia secara umum di dalam bidang agraria dan secara khusus di bidang pertanahan. Demikian di Indonesia terjadi unifikasi hukum artinya kesatuan hukum yang dasarnya hukum adat dan menjadi dasar lahirnya UUPA. Dalam UUPA, hak-hak atas tanah lama (baik yang berasal dari hukum agraria kolonial dan hukum adat) dilakukan konversi. Konversi hak atas tanah merupakan penyesuaian hak-hak atas tanah lama untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA. Hak atas tanah lama akan menjadi hak atas tanah yang sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 16 UUPA. Setelah melakukan konversi hak atas tanah kemudian tanah tersebut didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997) dan dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen Agraria No.3 Tahun 1997). Berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang berasal dari hak atas tanah lama berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA *jo*. PP 24 Tahun 1997, tanah harus didaftarkan.(Sutendi 2010, 2)

Tetapi mengenai hak perseorangan atas tanah yang telah dimiliki masyarakat indonesia tidak dapat dicabut begitu saja. jikalau hak barat dan hak adat dicabut maka akan menimbulkan kerugian terhadap pemiliknya karena hak tersebut terkait dengan subjek dan objek atas tanah tersebut. Maka pemerintah mengambil keputusan dengan langkah yaitu cara dikonversi, yaitu diubah menjadi hak perseorangan atas tanah menurut ketentuan UUPA yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan serta hak lain yang ditetapkan dalan undang-undang. Namun untuk mendapatkan hak atas tanah yang tercantum pada

UUPA, harus didaftarkan terlebih dahulu untuk pertama kali tidak serta merta terkonvensi begitu saja kedalam hak atas tanah yang baru.

Teruntuk tanah yang dicatatkan melalui *Fiscaal Cadaster* atau hak lama yang tunduk pada hukum adat yang diperuntukan bagi bumi putera sebagaimana yang diatur dalam pasal 24 sampai pasal 28 PP 24 Tahun 1997. 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 yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Apabila dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

1. 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;
2. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti, dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Hasil penelitian alat-alat dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri. Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Selanjutnya pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara spordik serta di tempat lain yang dianggap perlu. Selain pengumuman, dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.

Jika dalam jangka waktu pengumuman, terdapay pihak yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajuka diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat membawahi hasil dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penylesaian yang dimaksud mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan, perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan. Apanila usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik memberitahukan secara tetulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diselenggarakan ke Pengadilan.

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atu oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri. Apabila setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangkelengkapan data fiik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:

1. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
2. pengakuan hak atas tanah;
3. pemberian hak atas tanah.

Kedudukan Pembuktian Hak Lama Setelah berlakunya PP 18 Tahun 2021.

Dewasa ini tanda bukti hak lama yang dicatatkan dalam bentuk *Fiscaal Cadaster* bukan merupakan tanda bukti hak namun hanya dijadikan sebagai dasar isi warkah dalam rangka penerbitan

sertipikat. Bukti hak lama yang dikeluarkan dari masa penjajahan Belanda bukanlah tanda bukti hak melainkan surat pengenaan pajak yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang. Pada masa itu hak lama dianggap sebagai surat tanda bukti hak yang dapat digunakan untuk menunjukan hak seseorang atas tanah yang ia kuasai.

Walaupun demikian kekuatan pembuktian hak lama sebagai surat pajak pada masa itu tidak sekuat pembuktian *grosse akta eigendom*. Demikian juga tanah-tanah dengan hak barat pada saat itu seperti tanah bekas *eigendom* yang terdaftar, sehingga hak atas tanah serta subjek pemegang hak atas tanah dapat diketahui secara jelas karena pendaftaran tanah untuk hak-hak barat adalah pendaftaran tanah yang mengarah pada pembuktian hak. Dalam prakteknya, banyak masyarakat yang memiliki pemahaman bahwa tanda bukti hak lama merupakan tanda bukti hak atas tanah. Sehingga masyarakat dewasa ini masi menggunakan tanda bukti hak lama untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dilakukan di hadapan PPAT. Perbuatan hukum dianggap sah dilakukan sepanjang syarat terpenuhi.(Harsono 1994, 53)

Dalam UU Cipta Kerja pada bagian penutup dalam Pasal 184 UU Cipta Kerja menegaskan bahwa keberlakuan terhadap semua aturan pelaksana yang tidak bertentangan dengan UU Cipta Kerja ini maka dinyatakan tetap berlaku salah satunya selanjutnya disebut PP 18 tahun 2021. Peraturan ini dibentuk untuk memadukan, mensinkronkan, menginovasi, serta mengganti ketentuan yang tidak selaras dari UU Cipta Kerja dan sebagai kehendak pemerintah yang digunakan untuk menata secara jelas ketentuan UU Cipta Kerja melalui peraturan politis yang diberlakukan secara nasional. Hal tersebut dilakukan melalui penguatan konsep hak yang melekat pada tanah dalam program percepatan pendaftaran tanah berlandas digital yang dibentuk untuk menanggulangi bermacam halangan serta tantangan birokrasi serta regulasi yang melambatkan perkembangan iklim ekonomi serta bidang usaha di Indonesia.(Zakaria 2022, 4)

Alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Selanjutnya untuk pendaftaran Tanah bekas hak barat mendasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana, yang menguraikan:

1. Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara bukan tanah bekas milik adat;
2. Tanah secara fisik dikuasai;
3. penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara. terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas Tanah; dan
4. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.

Alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini. Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan ditak dilaksanakan pendaftaran tanah maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

Pada dasarnya tanda bukti hak lama saat ini kedudukannya bukan merupakan tanda bukti hak melainkan hanya sebagai petunjuk penguasaan suatu tanah. Sehingga kekuatan pembuktian untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak adalah lemah oleh karena itu, perlu di tunjang dengan bukti atau surat keterangan lain, jadi tanda bukti hak lama tidak dapat berdiri sendiri apabila hendak melakukan suatu perbuatan hukum. Kekuatan pembuktian perbuatan hukum pemindahan hak dengan dasar tanda bukti hak lama terhadap pihak lain atau pihak ke-3 adalah lemah walaupun perbuatan hukum tersebut sah terjadi apa adanya. Tanda bukti hak lama kekuatan hukum pembuktiannya tidak berkekuatan hukum penuh karena dapat dimungkinkan terjadi pemalsuan terhadap bukti hak lama sehingga tidak memilik kekuatan pembuktian terhadap pihak ke-3 (ketiga) yang cukup kuat.(Nadia WInata 2021, 17)

Oleh sebab itu guna menunjang hal tersebut diatas maka PP 18 Tahun 2021 mengubah terkait dengan kedudukan bukti hak lama yang sebelumnya telah diatur dalam PP 24 Tahun 1997. Perubahan yang dimaksud tertuang dalam pasal 95 sampai pasal 99 PP 18 Tahun 2021. Kedudukan pembuktian hak lama menjadi fokus perubahan dalam aturan ini guna menciptakan kepastian hukum dan tertib administrasi.

PENUTUP

Simpulan

Terdapat perbedaan terhadap kedudukan bukti hak lama yang termuat antara PP 24 Tahun 1997 dengan PP 18 tahun 2021. Pada PP 24 Tahun 1997, bahwa 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 yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya, artinya bahwa bukti hak lama dapat dijadikan sebagai bukti hak untuk melakukan pendaftaran tanah. Sedangkan dalam PP 18 Tahun 2021 terhadap bukti hak lama perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun, Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan tidak dilaksanakan pendaftaran tanah maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

Saran

Pemerintah, dalam hal ini kantor pertanahan Kabupaten atau Kota melibatkan Pemerintah Desa melakukan sosialisi terhadap lahirnya aturan ini kepada masyarakat dan peran serta masyarakat secara aktif agar mendaftarkan tanahnya guna mendapatkan kepastian hukum herta tertib administrasi

DAFTAR PUSTAKA

Adji Samekto, F.X., dkk. (2015). *Membangun Politik Hukum Sumber Daya Alam Berbasis Cita Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Thafa Media.

Effendie, Bachtiar. (1983). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.

Hajati, Sri., dkk. (2021). *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*. Surabaya: Airlangga University Press.

Harsono, Budi. (1994). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya.* Jakarta: Djambatan.

Harsono, Budi. (2013). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Moechthar, Oemar. (2025). *Penyederhanaan Hak Atas Tanah Dalam Mewujudkan Tata Kelola Pertanahan Yang Baik.* Disertasi, Surabaya: Universitas Airlangga.

Nadia Winata, Meta. (2021). *Analisis Terhadap Tanda Bukti Hak Lama Sebagai Bukti Hak Lama Sebagai Petunjuk Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Pemerintah pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*. Jurnal Indonesian Notary 3:17.

Nurlinda, Ida. (2009). *Prinsip-Prinsip Pembaruan Hukum Agraria, Prespektif Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sutendi, Andrian. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Cet.4. Jakarta: Sinar Grafika.

Zakaria, Aditya Darmawan. (2022). *Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha Di Atas Hak Pengelolaan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria.* Jurnal Notaire 5 (1): 1.