



Jual Beli Tanah Berdasarkan Alas Hak Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Di Tua Pejat Kepulauan Mentawai

“Kristianus Zega¹”

ARTICLE HISTORY

Received: 11 May 2018;

Reviewed: 26 October 2018;

Accepted: 31 October 2018;

Published: 31 October 2018

KEYWORDS

Certificate of Land Ownership; Land Registration; Purchase of Land, Rights.

CORRESPONDENSE

¹ Alumnus 499 Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia. Email : kriszega88@gmail.com

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

ABSTRACT

Title of land, deeds of sale and other means of evidence are evidences of land ownership. Another type of evidence is a land ownership certificate as the document asserting a basic right of land ownership. Such documents provides weak evidence, but in Indonesia, especially in Tua Pejat region of the Mentawai islands, this kind of evidence is still widely found and used by landowners. The article is discussing the legality of sale and purchase transaction on land which only proved with letter of Statement by Land Official. The method used in this research is empirical juridical (socio-legal research). The juridical approach involved analysis of various land regulations, while the empirical approach was used to examine and analyse the operation of the law in practice as could be observed from social behaviour along with its aspects and how the law works in the community. The research concludes that the Land ownership certificates in Tua Pejat region of the Mentawai islands are based on a Form Letter from the Head of the Regional Office of the National Land Agency of West Sumatera Number: 500/88/BPN-2007 dated February 8, 2007 regarding the purposes of right and land registration based on government regulation No. 24/1997 on land registration to adjust for areas whose land ownership is not based on Minangkabau customary law.

1. Pendahuluan

Tanah dan kehidupan adalah satu napas. Hukum tak boleh menjauhkan mereka dan hukum tanah ditulis demi itu. Untuk membangun suatu tempat tinggal, manusia memanfaatkan tanah sebagai alasnya¹. Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak dan batas tanah, Pasal 19 Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepercayaan diri bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah. Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka

¹ Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional, Sejarah, Politik, Dan Perkembangannya*, Thafa Media, Yogyakarta, 2017, hlm. 25.

bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyeroobot tanah milik orang lain².

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Namun, kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah, pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut *stelsel negatif dengan tendensi positif*, intinya adalah segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat, berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar). Sebagaimana diketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), peraturan-peraturan pelaksana UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma hukum adat yang telah di-*saneer* dan hukum kebiasaan baru termasuk yurisprudensi³.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2)

² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua Maret 2012, hlm.v.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan,

huruf c UUPA. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk tanah bekas hak milik adat (konversi tanah ulayat), tanah garapan dan transaksi jual beli tanah menyiratkan bahwa persyaratannya antara lain dengan adanya pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) dan jual beli tanah di bawah tangan disertai surat keterangan resmi dari kepala desa / camat terkait tanah yang bersangkutan, yang menyatakan bahwa atas tanah tersebut belum pernah disertipikatkan dan juga yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa atau dalam jaminan hutang. Alas hak dengan hak atas tanah adalah dua hal yang berbeda. Alas hak merupakan salah satu syarat bagi warga Negara untuk mengajukan permohonan hak atas tanah seperti: jual-beli, hibah, waris, atau penguasaan fisik selama puluhan tahun. Namun, alas hak itu sendiri bukanlah hak atas tanah. Kekuatan pembuktian sertipikat tidak lepas dari alas hak untuk penertiban sertipikat tersebut.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, salah satu alas hak yang diperkenankan selain akta autentik adalah surat di bawah tangan⁴. Diperkenankannya surat di bawah tangan sebagai alas hak dalam penerbitan sertipikat saat ini banyak dilakukan untuk pendaftaran tanah pertama kali (bagi tanah-tanah yang belum terdaftar). Untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum terdapat PPAT seperti di daerah Kabupaten Kepulauan Mentawai, dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, maka Camat dapat ditunjuk selaku PPAT Sementara oleh Badan Pertanahan Nasional. Akan tetapi, timbul pertanyaan tentang tugas pokok Camat selaku PPAT Sementara untuk membuat akta jual beli tanah (AJB) dengan kewenangannya dalam pembuatan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT).

Jakarta, 1997, hlm.235. Saneer merupakan sebuah metode penyaringan.

⁴ Fiaji.blogspot.co.id, *Hukum dan Pertanahan: Surat di Bawah Tangan sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, diakses pukul 21.30 wib, tanggal 04 Desember 2017.

Surat Keterangan tentang Tanah yang merupakan alas hak itu banyak dipergunakan di berbagai daerah dengan istilah yang berbeda, seperti di daerah Riau dikenal dengan nama Surat Keterangan Ganti Rugi atau sering disebut SKGR. Akan tetapi, hak ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan "SK Camat" dan hal ini termasuk dalam lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga termasuk diantaranya Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) di wilayah Tua Pejat, Kabupaten Kepulauan Mentawai.

Namun, beberapa pertanyaan timbul diantaranya Surat Keterangan Tanah (SKT) atau lebih dikenal dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan Kantor Pertanahan; apakah sama hakikatnya atau justru berlainan kedudukan hukumnya dengan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT)? Berdasarkan uraian di atas, maka dalam hal ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "*Jual Beli Tanah Berdasarkan Alas Hak Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Di Tua Pejat Kepulauan Mentawai*". Adapun maksud / tujuan penelitian adalah untuk mengetahui proses pembuatan SKKT sebagai alas hak penguasaan tanah, proses jual beli tanah berdasarkan alas hak SKKT, dan proses pendaftaran tanah berdasarkan jual beli tanah dengan alas hak SKKT di Tua Pejat Kabupaten Kepulauan Mentawai.

2. Metode Penelitian

Sebagaimana diketahui, ada 3 (tiga) jenis kajian yang dapat digunakan dalam mempelajari ilmu hukum, yaitu⁵:

- a. Kajian normatif, yang memandang hukum hanya dalam wujudnya sebagai aturan dan norma.

- b. Kajian filosofis, yang memandang hukum sebagai pemikiran.
- c. Kajian sosiologis, yang memandang hukum sebagai perilaku

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris yakni cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan⁶. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan tentang pertanahan, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat beserta dengan aspek-aspeknya. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat, maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis (*socio legal research*), karena penelitian hukum diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Teori Hukum merupakan pedoman bagaimana orang membangun suatu kaidah hukum tertentu⁷. Berkaitan dengan hal tersebut, kerangka teori yang digunakan dalam penulisan tugas penelitian ini adalah Teori Lahirnya Kesepakatan; dengan asas *pacta sunt servanda*, Teori Perlindungan Hukum (*legal protection theory*), dan Teori Fungsi Negara (*country function theory*). Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dengan didukung teknik pengumpulan data berupa studi dokumentasi dan wawancara (*interview*).

⁵ Muhammad Syukri Albani Nasution dkk., *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 200.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985, hlm. 52.

⁷ Firman Hasan, *Bahan Ajar Teori Hukum*, Kelas Reguler Mandiri B Kampus Pancasila Unand, 3 September 2016.

3. Pranata Hukum Pertanahan

Yang dimaksud dengan Tanah sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) UUPA yang meliputi tubuh bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Saat ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Dalam tiap Hukum Tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai "hak penguasaan atas tanah". Dalam UUPA misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita, yaitu :

1. *Hak Bangsa Indonesia* yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. *Hak Menguasai dari Negara* yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
3. *Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat* yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;
4. *Hak-hak perorangan/individual*, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:
 - a. *Hak-hak atas Tanah* sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53;
 - b. *Wakaf*, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49.
 - c. *Hak Jaminan atas Tanah* yang disebut "Hak Tanggungan" dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51.

Hak atas tanah merupakan bagian dari hak penguasaan atas tanah yang menjadi implementasi dari Pasal 33 Undang-Undang

Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 jo. pasal 53 UUPA, antara lain: Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53. Norma atau Kaidah merupakan "patokan berperilaku" pantas dalam kehidupan bermasyarakat, seperti norma hukum dan norma agama. Setiap-setiap norma hukum yang baik itu ditopang oleh asas-asas hukum yang kuat⁸.

Asas dalam kamus Cambridge memiliki arti "*a basic idea or rule that explains or controls how something happens or works*" atau ide dasar/aturan yang menjelaskan/mengontrol bagaimana sesuatu dapat terjadi atau bekerja. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan **asas** sebagai "dasar" (sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat)". Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dimuat beberapa asas hukum agraria nasional. Asas-asas tersebut dijadikan sebagai dasar dan harus menjiwai pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan semua peraturan pelaksanaannya. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut⁹:

1. Asas Kenasionalan, Pasal 1 jo. Pasal 2 jo. Pasal 3 UUPA
2. Asas Hak Menguasai Negara, Pasal 33 UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 jo. Pasal 2 UUPA
3. Asas Pengakuan Hak Ulayat, Pasal 3 jo. Pasal 5 UUPA
4. Asas Semua Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial, Pasal 6 UUPA
5. Asas Kebangsaan (Hanya Warga Negara Indonesia yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah), Pasal 26 ayat (2) UUPA

⁸ Elwi Danil, *Bahan Ajar Teori Hukum*, Mandiri B Program MKN Kampus Pancasila Unand, 12 November 2016

⁹ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 43

6. Asas Tata Guna Tanah (Penggunaan Tanah Secara Bersama), Pasal 14 ayat (1) UUPA
7. Asas Kesatuan Hukum
8. Asas Jaminan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum (Pendaftaran Tanah).

Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada peristiwa hukum yang dilakukan oleh pemilikinya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemilikinya, misalnya melalui jual beli, hibah, wakaf, dan lelang. Sebelum berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
2. Overschrijving Ordonantie Staatsblad 1834 Nomor 27; dan
3. Hukum Adat.

Tanah termasuk benda tidak bergerak. Memang berdasarkan Pasal 616 KUHPerdata, penyerahan benda tidak bergerak terjadi melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdata jo. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) antara lain dengan membukukannya dalam register atau bahasa awamnya sejak disertipikatkan. Namun dalam praktik, masalah pensertipikatan tanah ini sering lambat dilakukan oleh pembeli baru, padahal ia adalah pembeli yang beritikad baik.

Sehingga guna melindungi pembeli yang beritikad baik ini, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Hal tersebut secara khusus diatur dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA Nomor 4 Tahun 2016,

berbunyi sebagai berikut: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dipahami bahwa meski hanya PPJB, tapi selama pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

Dengan kata lain, Peralihan hak atas tanah sudah terjadi meski belum disertipikatkan. Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila dipenuhi 4 (empat) syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Rumusan asli Pasal 1320 KUHPerdata tersebut berbunyi sebagai berikut: *Tot de bestaanbaarheid der overeenkomsten worden vier voorwaarden vereischt*¹⁰:

1. *De toestemming van degenen die zich verbinden;*
2. *De bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan;*
3. *Een bepaald onderwerp;*
4. *Een geoorloofde oorzaak.*

Menurut ketentuan yang berlaku, jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan di hadapan PPAT, akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari ternyata masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan dalam arti tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal yang demikian tentulah akan sangat merugikan pihak pembeli, karena dia hanya dapat menguasai hak atas tanah secara

¹⁰ Firman Hasan, *Jurnal Hukum Yustisia Nomor 1*, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 1993, hlm. 24.

fisik saja, namun hukum kepemilikan atas tanah tersebut adalah tetap pada penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru. Beberapa bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain jual lepas, jual gadai, jual tahunan, dan jual beli dengan cicilan.

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan". Kemudian Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa, "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat telah tercapai kata sepakat mengenai benda dan harganya meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar" (asas konsensuil/ consensus).

Jual beli menurut hukum barat, dalam hal objek perjanjian adalah tanah, maka harus dilakukan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah atau Pejabat balik nama, sebagaimana menurut *Overschrijving Ordonantie Staatsblad 1834 Nomor 27*. Bahwa menurut hukum barat, agar hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan 2 (dua) perbuatan hukum yang berbeda, yaitu:

1. Perjanjian jual beli (menurut hukum perjanjian)
2. Penyerahan yuridis/*Juridische levering* (menurut hukum benda atau hukum agraria dalam hal obyek perjanjian adalah tanah)

Saat ini, setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo. Pasal 1458 KUHPerdata. Jual beli sekarang memiliki

pengertian, yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Hukum pembuktian dalam dunia keperdataan berpegang pada Pasal 163 HIR, yang berbunyi sebagai berikut: "Barang siapa mengatakan mempunyai barang suatu hak, atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantahi hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu". Dalam Pasal 163 HIR tersebut terdapat asas "siapa yang mendalilkan sesuatu, dia harus membuktikannya". Adapun bukti-bukti yang berlaku dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR, yang menyebutkan ada lima macam alat bukti, yaitu: bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Pembuktian dengan tulisan diatur dalam Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1894 KUHPerdata. Di dalam hukum acara perdata dikenal ada 3 (tiga) macam surat, yaitu¹¹: surat biasa, akta autentik; dan akta di bawah tangan.

Menurut Subekti, akta di bawah tangan adalah tiap-tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum. Misalnya surat perjanjian jual-beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu¹². Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna sama dengan akta autentik, apabila para pihak mengakui tanda tangan yang tercantum dalam akta itu (Pasal 1875 KUHPerdata). Akan tetapi, jika tanda tangan itu disangkal maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran

¹¹ Viswandro, *Pembuatan Berkas-Berkas Perkara Perdata*, PT. Buku Seru, Jakarta, 2015, hlm. 89.

¹² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Cetakan XXI, Jakarta, 1987, hlm. 179.

penandatanganan atau isi akta tersebut¹³. Mengenai penyangkalan tanda tangan yang ada dalam akta autentik diatur dalam Pasal 1876-1877 KUHPerdota.

Akta autentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu: kekuatan pembuktian **formal**, kekuatan pembuktian **materiil**, dan kekuatan **mengikat**. Akta autentik adalah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat (Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Sedangkan menurut Subekti, suatu **akte**¹⁴ resmi (*authentiek*) ialah suatu akte yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akte tersebut¹⁵. Adapun syarat-syarat supaya dapat dikatakan sebagai akta autentik, adalah sebagai berikut:

- a. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, seperti **Notaris**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (**PPAT**), dan lain sebagainya;
- b. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang seperti akta nikah, akta kelahiran, dan lain sebagainya;

Dalam teks ilmu hukum, dikenal istilah Alas Hak. Yang dimaksud dengan 'alas hak' dalam terminologi hukum, dapat diterjemahkan sebagai 'dasar keberadaan atau dasar penguasaan'¹⁶. 'Alas hak' dengan 'hak atas tanah' adalah dua hal yang berbeda. Alas hak merupakan salah satu syarat bagi warga negara untuk mengajukan permohonan hak atas tanah sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 16 UUPA seperti hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha. Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 menggunakan *Sistem Publikasi Negatif (bertendensi positif)*¹⁷.

Dalam sistem ini Negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Asas publikasi negatif tersebut telah dijadikan Yurisprudensi yakni putusan Mahkamah Agung Nomor 459/K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 bahwa "Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain. Ini berarti, apabila sertipikat tanah diperoleh secara tidak sah atau melanggar hukum, maka tidak mempunyai kekuatan hukum"¹⁸.

Dalam pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dikenal 2 (dua) macam bentuk pendaftaran tanah, yaitu:

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis, yaitu pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, seperti Prona (Proyek Operasi

¹³ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 377.

¹⁴ Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, antara akte dan akta, yang baku adalah **akta**.

¹⁵ Subekti, Op. Cit, hlm. 178.

¹⁶ <https://www.hukum-hukum.com>, *Legal Consultant, Alas Hak artinya Dasar Keberadaan*, diakses Jumat, 30 Maret 2018, Pukul 21.11 Wib

¹⁷ Pandangan Boedi Harsono yang menunjuk Muntoha (orang yang merencanakan PP Nomor

10 Tahun 1961), mengatakan bahwa sistem yang dipergunakan dalam UUPA bukanlah sistem negatif yang murni melainkan **sistem negatif yang bertendensi positif**. Pengertian negatif disini adalah bahwa keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan.

¹⁸ Adrian Sutedi, *Sertifikat....*, Op. Cit, hlm. 4

Nasional Agraria) dan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap);

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik, untuk desa / kelurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis tersebut.

Apakah beda antara kedua sistem pendaftaran tanah tersebut? Inti perbedaannya adalah pada *inisiatif pendaftar*. Kalau yang berinisiatif untuk mendaftarkannya adalah pemerintah, dimana dalam suatu wilayah tertentu, secara serentak semua tanah dibuatkan sertifikatnya, maka hal tersebut disebut pendaftaran secara sistematis.

Jika inisiatif untuk mendaftarkan tanah berasal dari pemilik tanah tersebut sedangkan setelah menunggu beberapa waktu tidak ada program pemerintah untuk mensertifikatkan tanah di wilayah tersebut, maka pemilik tanah dapat berinisiatif untuk mengajukan pendaftaran/pensertifikatan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Hal inilah yang disebut pendaftaran tanah secara sporadik¹⁹.

4. Kesatuan Masyarakat Hukum Adat di Kepulauan Mentawai

Keanekaragaman suku bangsa yang menghuni nusantara sudah diakui dan disadari semenjak diproklamirkannya kemerdekaan Republik Indonesia. Hal itu terlihat dalam “Bhinneka Tunggal Ika” yang tercantum pada lambang negara kita, dan lebih ditegaskan dalam konstitusi yang tertuang di dalam Pasal 18 dan Pasal 32 UUD 1945. Kedua pasal ini menunjukkan bahwa Indonesia merupakan negara yang terdiri dari berbagai suku bangsa dan berbagai kebudayaan dimiliki oleh kelompok masyarakat²⁰.

van Vollenhoven membagi Indonesia dalam 19 (Sembilan belas) wilayah hukum adat termasuk diantaranya Mentawai (Pagai). Yang dimaksud dengan “hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu” ialah apa yang didalam perpustakaan

hukum adat disebut “*beschikkingsrecht*”. Pasal 3 UUPA menentukan bahwa: “Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”. Negara mempunyai peran yang penting untuk mewujudkan *public goods* menjadi *private goods* secara adil dan demokratis dengan memperhatikan kearifan lokal setempat (*local wisdoms*).

Orang-orang Mentawai sendiri menyebut orang Siberut dengan nama *Sakalelegat*, dan Sipora bersama Pagai dengan nama *Sakalagan (taikalagan)*. Secara tradisional, Suku Mentawai mengelompok menurut garis keturunan patrilineal yang disebut **UMA**. Kata Uma juga merujuk pada bentuk rumah besar yang dihuni oleh anggota kelompok tersebut. Setiap Uma, lazimnya terdiri atas 5-10 keluarga monogami yang disebut sebagai lalep. Dalam Uma berlangsung sistem eksogami dimana perempuan tidak memiliki hak atas keturunan. Jika suami meninggal, ia kembali menjadi anggota Uma ayahnya, sementara anak-anaknya menjadi anggota Uma sendiri. Uma juga merupakan unit kepemilikan tanah. Implikasinya, hanya anggota Uma yang bersangkutanlah yang memiliki hak penuh untuk memiliki dan mengolah tanah milik Uma.

Terhadap pelanggaran adat yang dilakukan di wilayah kepulauan mentawai dapat dikenakan sanksi berupa denda adat terkait setiap larangan yang dilanggar dalam sistem hukum adat mentawai. Di Pulau Siberut dikenal dengan istilah *Tulou* sedangkan Pulau Sipora lebih akrab disapa dengan sebutan *Utak*. Keduanya merupakan bentuk denda atas setiap pelanggaran adat oleh masyarakat. Salah satu contoh denda yang masih berlaku dan ditujukan

¹⁹ <http://irmadevita.com/2009/pensertifikatan-tanah-secara-sporadik>, diakses pukul 22.25 wib, Jumat, 12 Januari 2018.

²⁰ Hermayulis, *Hak Menguasai Negara dan Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengelolaan*

Sumber Daya Hutan di Indonesia, Jurnal Hukum Yustisia Fakultas Hukum Universitas Andalas, No.11 Thn.IX/2002, hlm. 49

kepada pihak pelanggar adat adalah beralihnya kepemilikan hak atas tanah berupa ladang atau kebun milik si pelaku pelanggaran kepada milik pihak korban dengan cara ditulou atau diutak. Bahwa kesatuan masyarakat hukum adat di Kepulauan Mentawai terus tumbuh dan berkembang selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban, sehingga perlu diakui, dilindungi, dan diberdayakan untuk mewujudkan kesejahteraan, keadilan, dan kemakmuran. Pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat adat di Kabupaten Kepulauan Mentawai merupakan salah satu langkah penting yang harus diambil oleh Pemerintah Daerah dalam rangka pemberdayaan masyarakat berdasarkan kearifan lokal serta pemenuhan hak masyarakat hukum adat dalam proses berbangsa dan bernegara.

UMA merupakan kesatuan masyarakat hukum adat yang hidup dan diakui oleh masyarakat Mentawai sejak dahulu hingga saat ini. Oleh karena itu, Bupati Kepulauan Mentawai bersama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kepulauan Mentawai menetapkan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pengakuan dan Perlindungan UMA sebagai Kesatuan Masyarakat Hukum Adat di Kabupaten Kepulauan Mentawai, pada tanggal 29 November 2017. Perda ini memuat 40 (empat puluh) Pasal dalam 8 (delapan) Bab dan bagiannya, diantaranya Bab tentang Ketentuan Umum, Penetapan Pengakuan UMA, Perlindungan, Pemanfaatan Tanah Adat, Pembinaan dan Pengawasan, serta Penyelesaian Sengketa. UMA berkedudukan sebagai subjek hukum yang memiliki hak-hak tradisional yang melekat berdasarkan hak asal usul. Dalam kedudukannya sebagai subyek hukum, UMA

memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum berkaitan dengan hak-hak adat, termasuk hak atas pengelolaan tanah, wilayah, dan sumber daya alam yang ada di dalam wilayah adatnya.

Terdapat beberapa pandangan dan pendapat mengenai mengapa Hak Masyarakat Hukum Adat potensial hilang. Pada umumnya anggapan campur tangan kapitalisme adalah salah satu yang perlu diperhatikan jika ingin mengetahui mengapa Hak Masyarakat Hukum Adat dan Hak Ulayat terkikis atau bahkan hilang. Masuknya kapitalisme, menyadur dari pendapat Polanyi, membuat tanah menjadi *fictitious commodity* (barang dagangan yang dibayangkan). Masih dengan mengutip Polanyi, memperlakukan tanah sebagai barang dagangan dengan memisahkan hubungan sosialnya, niscaya akan menghancurkan sendi keberlanjutan masyarakat itu sendiri. Penghancuran seperti ini, menurut Schumpeter adalah *the process of creative destruction* (proses penghancuran secara kreatif)²¹.

Memang **Arat** (adat merangkap sistem kepercayaan) mengakibatkan orang Mentawai menjadi konservatif, namun hal yang demikian tidak dapat mencabut akar kebebasan dalam kehidupan, malah tetap menghormati dan menjunjung tinggi martabat manusia. Setiap perbuatan yang baik senantiasa sesuai dengan Arat. Tingkah laku yang bertentangan dengan Arat disebut dosa²². Menaati Arat berarti merelakan diri dibimbing oleh tradisi, yang menjadi ukuran prima dalam setiap moralitas. Garis besar haluan hidup berpedoman kepada Arat, dan Aratlah yang langsung mengaturnya. Arat bagi masyarakat Mentawai adalah keselarasan dengan dunia, pemersatu dengan

memiliki nilai-nilai yang mapan dan berbeda-beda, kaum konservatif di berbagai kebudayaan mempunyai tujuan yang berbeda-beda pula. Sebagian pihak konservatif berusaha melestarikan *status quo* (kondisi yang ada saat ini dan sedang berjalan), sementara yang lainnya berusaha kembali kepada nilai-nilai dari zaman yang lampau, *the status quo ante* (cara hal-hal yang sebelumnya atau keadaan yang ada sebelumnya).

²¹ Noer Fauzi Rahman dan Mia Siscawati, *Masyarakat Hukum Adat*, INSISTPress, Yogyakarta, 2014, hlm.47-48.

²² Stefano Coronese, *Kebudayaan Suku Mentawai*, Grafidian Jaya, Jakarta, 1986, hlm. 36. **Konservatif** adalah sikap mempertahankan keadaan, kebiasaan, dan tradisi yang berlaku. Konservatisme mendukung nilai-nilai tradisional. Istilah ini berasal dari bahasa Latin, *conservare*, melestarikan, menjaga, memelihara, mengamalkan. Karena berbagai budaya

UMA dan jaminan hidup yang penuh dengan kedamaian dan ketenteraman.

5. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Kabupaten Kepulauan Mentawai dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2000 (tanggal 7 Juni 2000) tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1999 (tanggal 4 Oktober 1999). Ibu Kota Kabupaten berkedudukan di Tua Pejat, sebelah utara dari pulau Sipora. Berada pada jarak 150 km di lepas pantai Pulau Sumatera, dengan luas 6.011,35 km² dan didiami sekitar 86 (delapan puluh enam ribu) jiwa dengan kepadatan 14,2 jiwa/km² yang sebagian besar adalah masyarakat asli bersuku Mentawai. Masyarakat setempat menyebut negeri mereka dengan nama *Bumi Sikerei* atau *Bumi Rimata*.

Secara geografis dan administratif, Kabupaten Kepulauan Mentawai terdiri atas 10 Kecamatan²³, 43 desa, dan 202 dusun. Daerah ini memiliki potensi alam yang banyak, diantaranya dalam bidang perkebunan, pertanian dan perikanan. Daerah ini juga potensial menjadi destinasi kawasan wisata standar nasional bahkan skala internasional. Jumlah Pulau di Kepulauan Mentawai kurang lebih sebanyak 99 Pulau, diantaranya 4 (empat) Pulau besar yaitu: Pulau Siberut, Pulau Sipora, Pulau Pagai Utara, dan Pulau Pagai Selatan dengan luas wilayah keseluruhan 6.011,35 Km² (kilometer persegi) dan 2 (dua) buah Pulau terluar yaitu: Pulau Sibaru-baru yang terletak di Kecamatan Pagai Utara dan *Pulau Sinyau-Nyau*

atau biasa disebut *Pulau Niau* yang terletak di Kecamatan Siberut Barat Daya²⁴ berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penetapan Pulau-Pulau Kecil Terluar²⁵.

Si Bakat Laggai ialah seseorang yang tertua dalam suku asli, dan kedudukan ini adalah bergiliran (turun-temurun) kepada yang tertua dari anggota suku asli dan selamanya. Selain dari yang tertua juga dianggap cakap untuk mengurus kampung (laggai/langgai). Kampung-kampung di Mentawai sifatnya ialah *geneologisch* dan *territorial*, walaupun ikatan darah yang terpenting bukan suku melainkan "satuan kewarisan" yang disebut "*samuntogat*", yakni orang-orang yang senenek dari garis keturunan laki-laki. Teritorial sifatnya karena tiap-tiap kampung mempunyai batas daerah kekuasaan terhadap orang-orang sekampung dan terhadap tanah. Dalam tiap-tiap kampung (laggai/langgai) terdapat satu kesatuan penguasa yang selalu terdiri dari tiga faktor yaitu: berdasarkan adat; berdasarkan administratif-*staatsrechtelijk*; dan berdasarkan agama.

Bahwa aturan tanah (**polak**) ada sedikit perbedaan antara Pagai Utara / Selatan dan Sipora disatu pihak dengan yang terdapat di Pulau Siberut. Dikatakan "sedikit" karena pada umumnya dari hal-hal usaha dan bentuk-bentuk hak milik adalah sama di seluruh Kepulauan Mentawai. Dalam hal apakah terdapat perbedaan? ²⁶

a. Jika di Pagai dan Sipora satuan organisasi yang penting terhadap tanah ialah keluarga

oleh warga Negara Indonesia maupun oleh pihak asing. Penetapan pulau-pulau ini untuk mencegah isu okupasi atau klaim kepemilikan pulau oleh warga Negara lain serta mengawasi aktivitas ilegal yang sering kali terjadi seperti penyelundupan narkoba, perbudakan, bahkan illegal fishing. Setelah ditetapkannya pulau-pulau terluar tersebut, Negara diharapkan bisa mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya yang ada di pulau-pulau sehingga dapat menjadi pemasukan bagi Negara.

²⁶ Herman Sihombing, *M E N T A W A I*, Bagian Penerbitan dan Bursa Buku Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat Universitas Andalas, Padang, 1960 terbit 1974, hlm. 59

²³ Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Mentawai Nomor 13 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Kecamatan Kabupaten Kepulauan Mentawai.

²⁴ Seksi Intelijen, *Situasi dan Kondisi Kabupaten Kepulauan Mentawai Dari Segi Ipoleksosbudhankam*, Data Internal Kejaksaan Negeri Kepulauan Mentawai, 2016, hlm. 2

²⁵ Keputusan Presiden Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penetapan Pulau-Pulau Kecil Terluar; mulai berlaku pada tanggal 2 Maret 2017. Penetapan pulau-pulau kecil terluar ini dilakukan untuk meminimalisir masalah-masalah yang kerap mengganggu keamanan nasional, seperti penjualan tanah pulau kepada pihak asing, dan kepemilikan pulau secara privat

yang dinamakan “muntogat” dan si Bakkat Laggai yaitu terhadap tanah yang belum terbagi dalam kampung, maka di Siberut ialah “suku” dalam arti suku asli. Ada yang sama suku dalam kampung, tetapi adalah suku yang datang kemudian ini tidak termasuk dalam arti suku asli yang menguasai hak ulayat yang belum terbagi tadi (*rubeiyat tapoi suku le si Bakkatnia*).

- b. Di Pagai hampir semua tanah (polak) telah dibagi-bagi; baik dalam lingkungan orang asli dalam kampung ataupun terhadap orang pendatang, sehingga menonjol sifat perseorangan dibanding dengan yang terdapat di Siberut, dimana sifat *collectief* itu yakni “suku” masih kuat, sedangkan suku di Pagai / Sipora sudah lemah ikatannya dan hampir tidak ada artinya lagi.
- c. Suku sebagai “kesatuan” terhadap kekuasaan tanah (polak) di Siberut besar efeknya, sehingga orang-orang tua dalam suku tersebut masih nampak ikatan yang kuat dalam menentukan kegunaan dan kedudukan tanah, sedangkan di Pagai / Sipora arti suku dan orang-orang tua dalam kesatuan suku amat lemah.

Sebagaimana sifat alamiah manusia membutuhkan tanah sebagai tempat beraktivitas dan mencari penghidupan, maka hubungan manusia dan tanah adalah tidak dapat terpisahkan²⁷. Didapatkan keterangan dari *interview* terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai dan Kasi II (Hubungan Hukum Pertanahan), Camat Sipora Utara, dan Kepala Desa Tua Pejabat sebagai berikut²⁸:

1. Bahwa pada umumnya penguasaan/pemilikan tanah di Propinsi Sumatera Barat adalah tanpa alat bukti tertulis. Mengingat kondisi tersebut dan untuk pedoman pengadaan alat bukti penguasaan/pemilikan tanah untuk keperluan pendaftaran tanah dipandang perlu menyeragamkan format/formulir

alas hak yang berpedoman kepada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan.

2. Format sporadik penguasaan fisik bidang tanah di Kepulauan Mentawai merujuk pada Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat Nomor: 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 Perihal Alas Hak untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah. Sedangkan surat keterangan kepemilikan tanah yang dibuat oleh Kepala Desa Tua Pejabat dengan diketahui oleh Camat Sipora Utara selaku Kepala Wilayah adalah dokumen pemerintahan berupa keterangan formil yang menegaskan riwayat terakhir dari kepemilikan tanah dan *include* dalam dokumen pendukung lainnya sebagai alas hak penguasaan tanah.
3. Penguasaan fisik bidang tanah harus dengan itikad baik, jelas asal usulnya, tidak dijadikan/menjadi jaminan hutang dan tidak dalam sengketa serta dibenarkan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang fungsinya sebagai Tetua Adat/Tokoh Masyarakat yang mengetahui penguasaan tanah tersebut dan bertempat tinggal di daerah tanah serta tidak mempunyai hubungan keluarga sampai derajat kedua baik vertikal maupun horizontal.
4. Kebenaran materil dari pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, sepenuhnya menjadi tanggung jawab yang membuat surat pernyataan dan apabila di kemudian

²⁷ Pandu Eka Pramuditya, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Negara Di Surakarta*, Jurnal Repertorium: FH Universitas Sebelas Maret, Juli - Desember 2016, hlm. 107

²⁸ Rangkuman wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan (Kakantah) Kabupaten Kepulauan Mentawai, Kasi II Hubungan Hukum Pertanahan, Camat Sipora Utara, dan Kepala Desa Tua Pejabat.

- hari terbukti pernyataan tersebut tidak benar, yang bersangkutan bersedia dituntut secara perdata maupun pidana di Lembaga Peradilan.
5. Berdasarkan Surat Edaran Kakanwil BPN Provinsi Sumatera Barat pada point (2), untuk daerah yang penguasaan/pemilikan tanahnya bukan berdasarkan Hukum Adat Minangkabau, supaya menyesuaikan.
 6. Lembaga adat dalam masyarakat hukum adat mentawai masih belum ada (formal secara hukum positif) meskipun Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Mentawai Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pengakuan dan Perlindungan UMA sebagai Kesatuan Masyarakat Hukum Adat di Kabupaten Kepulauan Mentawai telah ada dan disahkan. Maksud dan tujuan Perda itu dibuat adalah untuk menjamin keberadaan dan memberikan perlindungan serta pengakuan terhadap keberadaan UMA di Kepulauan Mentawai dan dalam rangka pengakuan hak-hak komunal yang melekat pada UMA dimaksud sesuai hak asalnya.
 7. Camat Sipora Utara ditunjuk dan diangkat sebagai PPAT Sementara (PPATS) terhitung sejak bulan Maret 2017 untuk satu wilayah Kabupaten Kepulauan Mentawai yang terdiri dari 10 Kecamatan dan 43 Desa.
 8. Pembuatan SKKT diawali dari kantor desa Tua Pejat. Tim Ukur tanah yang ditunjuk turun ke lapangan mengukur objek bidang tanah dengan dihadiri dan disaksikan oleh para pihak dan saksi sepadan minimal 2 (dua) orang. Kemudian beberapa lampiran dokumen pendukung lainnya diisi masing-masing pihak lalu didaftarkan dalam buku register kepemilikan tanah desa dan kecamatan. Setelah keterangan jual beli tanah dan pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadis) selesai ditandatangani, maka Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) dibuat oleh Kepala Desa dengan diketahui Camat. Alas hak penguasaan tanah tersebut selanjutnya dapat diajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai yang beralamat di Jalan Raya Tua Pejat Km. 10, Sipora Utara.
 9. Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) yang dibuat Kepala Desa dan diketahui Camat itu berbeda dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau lebih dikenal dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh instansi BPN atau Kantor Pertanahan.
 10. SKKT Kepala Desa/Camat merupakan surat keterangan dari pihak kelurahan/desa terhadap tanah yang belum bersertipikat untuk *back up* terhadap dokumen pendukung lainnya (kuitansi jual beli dan pernyataan penguasaan fisik bidang tanah) sebagai alas hak kepemilikan tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan SKT/SKPT adalah suatu surat yang diterbitkan Kantor Pertanahan berisikan keterangan riwayat tanah yang sudah bersertipikat, apakah dalam keadaan sengketa atau jaminan hutang dan biasanya digunakan untuk kepentingan lelang.
 11. SKKT Kepala Desa/Camat seakan memiliki *power* sendiri di tengah masyarakat Tua Pejat, akan tetapi bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai, SKKT hanya sebatas dokumen pendukung yang menguatkan pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadis) dan keterangan dari jual beli tanah (kuitansi, dll.)
 12. Sebagaimana dalam UUPA yang mengakui dan menghormati keberadaan hukum adat, demikian juga aparatur Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai berupaya mengakomodir pendaftaran tanah pertama kali terhadap permohonan sertipikat sepanjang dokumen alas haknya lengkap, dibuat dengan itikad baik, dan kadar kebenaran akan *history* terakhir dari kepemilikan/ penguasaan tanah dianggap cukup untuk mendaftar hak.
 13. Jual beli tanah pada umumnya dilakukan berdasarkan adanya kesepakatan antara dua pihak. Kepala desa dan Camat dituntut teliti terhadap bukti kepemilikan tanah agar jelas diketahui riwayat keterangan penguasaan tanah tersebut, bahkan bila perlu ditelusuri siapa pemilik awal tanah yang dimaksud. Mengapa demikian? Karena pernah ditemui *case* objek tanah yang diperjualbelikan ternyata bukan 'dia' yang mengaku punya adalah pemiliknya.

14. Ada himbauan dari bidang pajak daerah pada Badan Keuangan Daerah (BKD) Kabupaten Kepulauan Mentawai melalui perangkat desa yang menyampaikan ke masyarakat agar mengingat kewajiban sebagai warga Negara untuk bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) bilamana transaksi jual beli tanah sudah dilakukan meskipun belum bersertipikat. Dan terlebih khusus untuk tanah yang sudah bersertipikat karena nilai pendapatan asli daerah (PAD) dari sektor tersebut sangat minim.
15. Salah satu cara perolehan hak atas tanah (beralih) di Sipora adalah melalui *utak* atau yang lebih dikenal di Siberut dengan istilah *tulou*. Adapun *utak* atau *tulou* merupakan denda adat atau hutang atas pelanggaran adat yang dilakukan oleh subjek hukum pelanggar adat.
16. Untuk tanah yang diperoleh dari *utak* atau *tulou* ini, biasanya dalam dokumen alas hak penguasaan tanah dibunyikan berasal dari perbuatan hukum jual beli tanah secara adat/di bawah tangan dan/atau diperoleh melalui hibah.
17. Beberapa contoh *utak* yang bisa terjadi antara lain: karena perbuatan mencuri ayam yang diketahui oleh korban dan masyarakat, maka denda terhadap si pencuri bisa kehilangan lahan kebunnya atau isi dari dapur rumahnya. Ada lagi contoh bila berjalan di ladang orang, awalnya niat mau memotong daun pisang atau pelepah kelapa dengan tidak minta ijin kepada pemiliknya, maka bisa dikenakan *utak* jika ketahuan. Ada lagi kejadian lainnya yang pernah terjadi seperti ketika seseorang menambatlubuhkan sampannya. Kemudian sampannya dipinjam begitu saja tanpa minta ijin dari si pemilik, maka ketika sampian kembali ke tambat labuh, perbuatan tersebut dikenakan *utak* karena 'waktu' dari si pemilik sampian dirugikan ketika dia perlu sampian untuk memasukkan ternak ayamnya di ladang yang jauh dari rumahnya.
18. Beberapa orang yang dituakan dalam kampung dan orang yang dianggap sebagai tokoh hadir dalam musyawarah penentuan besaran nilai *utak* untuk menengahi dan menimbang tuntutan adat oleh korban terhadap si pelaku. Ada toleransi bilamana si pelaku sudah mengakui perbuatannya misalnya sengaja melakukan pencurian karena kelaparan dan lain sebagainya. Si pelaku juga bisa mengadakan komplain atas denda adat *utak* tersebut bila dirasa sangat memberatkannya. Akan tetapi, seberat apapun hukumannya, *utak* tetap dijalani oleh si pelaku beserta keluarganya. Dalam hal ini, timbul nilai positif di tengah masyarakat sebagai efek jera agar kedepannya tidak melakukan pelanggaran adat.
19. Jual beli tanah yang dilakukan di Tua Pejat pada khususnya dan Kepulauan Mentawai pada umumnya sering dilakukan secara adat atau di bawah tangan dengan menyerahkan beberapa ekor ternak babi atau alat perlengkapan pertanian sebagai *barter* atau tukar menukar tanpa perantara uang.
20. Perolehan hak atas tanah baik melalui *utak* ataupun *tulou* diakui oleh pemerintah setempat berdasarkan keterangan riwayat tanah yang diketahui oleh tetua adat dan perangkat desa.
21. Salah satu kelemahan *utak/tulou* adalah keinginan sepihak dari korban terhadap pelaku dan keluarganya yang berpotensi menimbulkan dendam di masa depan jika suatu saat nanti salah satu dari kerabat si korban melakukan pelanggaran adat kepada keluarga pelaku.

Alat bukti terhadap tanah adalah ²⁹:

1. **Sertipikat**, merupakan alat bukti yang paling kuat tetapi tidak mutlak terhadap kepemilikan suatu meskipun merupakan alat bukti yang terkuat diantara alat bukti lainnya. Dikatakan tidak mutlak karena alat bukti sertipikat ini masih bisa dianggap tidak sah apabila ada pihak lain yang bisa

²⁹ Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pemebebasan dan*

Pencabutan Hak, Permata Aksara, Jakarta, 2015, hlm. 35-36.

membuktikan kebalikannya. Setelah diadu kekuatan dalam pembuktiannya, maka bagi pemegang alat bukti yang paling lengkap serta cara peralihan hak dan pembuatan alat buktinya melalui prosedur yang semestinya, yang akan menang dalam kepemilikan, dan sebaliknya bagi alat bukti atau sertipikat yang pembuatannya tidak prosedural yang dianggap kalah dalam pembuktian.

2. **Akta**, merupakan alat bukti kepemilikan suatu benda, untuk tanah akta ini berupa akta peralihan hak termasuk akta jual beli, waris, hibah, dan lain sebagainya. Akta merupakan alat yang melalui proses Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat lain yang mempunyai wewenang, dalam hal ini Camat sebagai PPAT Sementara. Alat bukti ini merupakan bukti terhadap kepemilikan tanah dan menjelaskan sejarah peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli, akta waris, akta hibah, dan sebagainya. Secara yuridis alat bukti ini juga sudah mempunyai kekuatan hukum, akan tetapi tidak sekuat alat bukti yang dinamakan sertipikat.
3. **Alat bukti yang lain**, seperti Girik, Petok, dan sejenisnya. Alat bukti semacam ini termasuk alat bukti yang lemah, namun di Indonesia terutama di daerah-daerah alat bukti semacam ini masih banyak diketemukan dan dimiliki para pemilik tanah.

Dalam Pasal 163 HIR terdapat asas "siapa yang mendalilkan sesuatu, dia harus membuktikannya"³⁰. Surat sebagai bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti dalam Pasal 1866 KUHPerdara selain bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Tanpa adanya alat bukti yang sah, artinya bukti secara administratif dan yuridis, maka seseorang yang memiliki tanah atau kebendaannya dianggap tidak pernah ada. Sedangkan kebendaan khususnya tanah, yang telah dilengkapi dengan

alat bukti yang sah saja masih bisa diadakan penyangkalan atau dianggap tidak sah oleh pihak lain selama pihak lain itu bisa menunjukkan alat bukti yang lengkap atau kebalikannya. Tidak sedikit bidang tanah dimiliki dua orang atau lebih, yang antara satu dengan yang lainnya sama-sama memiliki alat bukti yang sah dan kalau diteliti secara akurat hanya ada perbedaan sejarah perpindahan hak antara yang satu dengan yang lainnya. Jenis tanah yang demikian disebut sebagai tanah sengketa.

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan sertipikat tanah yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun ketentuan ini belum dapat menjaminkannya, karena dalam sistem negatif yang dianut dalam UUPA senantiasa memberikan kesempatan kepada seseorang yang merasa mempunyai hak yang lebih kuat untuk menggugat ke pengadilan dengan mengemukakan bukti-bukti hak yang dimilikinya³¹.

Ini berarti sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah alat bukti yang mutlak, sehingga sertipikat bisa dibatalkan sepanjang ada pembuktian yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tanah. Alas hak diartikan sebagai bukti penguasaan hak atas tanah secara yuridis, dapat berupa alat-alat bukti yang menetapkan atau menerangkan adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyai tanah, dapat juga berupa riwayat pemilikan tanah yang pernah diterbitkan oleh pejabat pemerintah sebelumnya maupun bukti pengakuan dari pejabat yang berwenang. Alas hak secara yuridis ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, akta otentik maupun surat di bawah tangan, dan lain-lain³². Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dan Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah merupakan alas hak dan bukti awal atas penguasaan/kepemilikan tanah di Tua Pejat

³⁰ Viswandro, *Pembuatan Berkas-Berkas..*, Op.Cit, hlm.87.

³¹ A.P.Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat*

Pembuat Akta Tanah, Cetakan kelima, Bandung, Mandar Maju, 1991, hlm. 34

³² Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2008, hlm.237

Kepulauan Mentawai. Ketentuan tentang penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara termuat dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi: "Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara". Sedangkan penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut. Khususnya daerah pedesaan yang Camat atau Kepala Desanya belum ditunjuk sebagai PPAT Sementara, sedangkan banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanah tanpa Akta PPAT, tetapi dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Camat.

Diharuskannya jual beli tanah dengan Akta PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT juga menimbulkan persoalan yang lebih ruwet³³.

Untuk jual beli tanah dengan status "hak milik adat" (belum berbentuk sertifikat) mengharuskan adanya keterangan tertulis dari Lurah/Kepala Desa tentang kebenaran tanah yang diperjualbelikan di wilayahnya itu. Keunikan dari PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah pada jabatan induk instansi pemerintah yang dipegangnya, yang jika pejabat yang bersangkutan dimutasikan atau

diganti oleh orang lain, sehingga tidak lagi menjadi Kepala Desa/Camat, maka secara otomatis tidak membuat akta PPAT sejak tanggal keputusan pemindahan atau penggantian pejabat yang bersangkutan.

Persoalan yang diajukan Budi Harsono dalam mengemukakan kesulitan-kesulitan yang timbul akibat penafsiran ketentuan-ketentuan UUPA menurut sistem Hukum Adat ialah: Apakah akibat hukumnya bilamana jual beli tidak dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)? Apakah jual beli itu sah menurut hukum, artinya apakah perbuatan yang dilakukan itu menurut hukum merupakan jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak pembeli? Pertanyaan ini dijawab olehnya dengan: "sah", jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal jual-beli itu memenuhi syarat-syarat material baik yang mengenai penjual, pembeli, maupun tanahnya)³⁴.

Salah satu contoh hak adat yang sekarang perlu mendapat perhatian adalah hak adat yang terlambat dikonversi berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah. Jika bukti-bukti kepemilikan tidak ada dan tidak cukup, tanah tersebut akan menjadi hak pakai selama lima tahun, dan akhirnya dapat jatuh menjadi tanah Negara.

Untuk memperolehnya, seseorang harus menempuh prosedur permohonan hak. Jika ini terjadi, si pemohon akan dibebani biaya pemasukan kepada Negara. Kurang dapat dipahami bagaimana mungkin peraturan tersebut dapat diterapkan di daerah pedalaman di luar Jawa, misalnya masyarakat di pedalaman Jambi atau pedalaman Bengkulu, pedalaman Kalimantan, dan termasuk pedalaman Mentawai yang masih belum mengenal UUPA dan peraturan lainnya di bidang pertanahan.

³³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Op.Cit, hlm.135-136.

³⁴ Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata Dan Tanah 1*, Remadja Karya CV.,Bandung, 1984, hlm. 79-80.

Uraian di atas menunjukkan bahwa eksistensi hukum adat pada dewasa ini dalam keadaan tidak menentu, bahkan tanah adat bisa hilang karena tanah ini tidak berdasarkan hukum positif yang tertulis. Batas-batas dan status kepemilikannya tidak jelas karena hanya berdasarkan girik, tidak berdasarkan sertipikat. Pemerintah mengakui tanah adat sepanjang masih ada. Hal demikian menunjukkan pengingkaran terhadap hukum adat, UUPA, dan hak asasi manusia,³⁵ serta merupakan gejala pemusnahan hukum adat sebagai bagian hukum positif yang tidak tertulis. Hal tersebut juga menunjukkan bahwa dalam sistem hukum nasional terdapat dualisme hukum yaitu hukum tertulis dengan hukum tidak tertulis. Dengan memperhatikan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, dalam rangka penegasan Hak Asasi Manusia, perbedaan dan kebutuhan masyarakat hukum adat harus diperhatikan dan dilindungi oleh hukum, masyarakat, dan Pemerintah. Selain itu, identitas budaya masyarakat hukum adat, termasuk hak atas tanah ulayat dilindungi selaras dengan perkembangan zaman.

Gejala ini menunjukkan bahwa di kalangan masyarakat terdapat pandangan yang **ambivalen**, di satu sisi undang-undang menginginkan tampilnya hukum adat³⁶ sebagai landasan pembangunan hukum agraria nasional, di sisi lain terdapat praktik yang merendahkan dan berusaha mengesampingkan hukum adat. (*hukum hibrida: adat tidak, barat pun bukan*).

Sebagaimana menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang menyatakan “tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu”. Bahwa adapun yurisprudensi mengenai jual beli menurut hukum adat adalah sebagai berikut:

³⁵ Lihat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (LN Tahun 1999 Nomor 165, TLN Nomor 3886).

³⁶ Lihat Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 27 Mei 1975 Nomor: 952/K/Sip/1974, yang menyatakan sebagai berikut: “Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdato dan Hukum Adat, jual beli menurut hukum adat secara riil, dan tunai serta diketahui Kepala Desa”
- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Juni 1989 Nomor: 3339/Pdt/Sip/1987, yang menyatakan sebagai berikut: “sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang”.

Demikian pula menurut Maria S.W. Sumardjono untuk sahnya suatu jual beli atas sebidang tanah dan/atau bangunan harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut³⁷:

- a. **Riil (Konkrit)**
Dalam hal perbuatan jual beli maka hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian harus nyata-nyata sudah ada sehingga pada saat itu juga sudah dapat diserahkan kepemilikannya kepada pembeli.
- b. **Tunai**
Dalam hal terjadi perbuatan jual beli maka penyerahan barang yang dijual dan penyerahan uang pembelian harus dilakukan pada saat yang sama, sehingga prestasi dan kontra prestasi antara penjual dan pembeli dilakukan secara bersamaan. Dengan demikian, perjanjian jual beli yang dibuat oleh Notaris pembayaran harganya dilakukan secara penuh atau lunas.
- c. **Terang**
Pelaksanaan jual beli itu harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT (akta jual beli).

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal ini dikenal dengan sebutan asas *pacta sunt servanda*. Apa yang dimaksudkan oleh BW dengan

Agraria (LN Tahun 1960 Nomor 102, TLN Nomor 2043).

³⁷ Masrigunardi.blogspot.co.id/2012, diakses pukul 11.50 Wib, Sabtu, 27 Januari 2018.

“perjanjian” (*overeenkomst*)? Pasal 1313 KUHPerdota mengatakan: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan (*handeling*) dan dalam perbuatan itu seorang atau lebih mengikat diri terhadap seorang atau lebih yang lain.

Beberapa aspek seperti aspek sosial, ekonomi, budaya, dan hukum sangat berpengaruh pada pembentukan persepsi masyarakat terhadap pendaftaran tanah. Persepsi masyarakat bahwa pengurusan sertipikat itu mahal, membutuhkan waktu yang lama, dan prosedur yang berbelit-belit menyebabkan masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya, meskipun sudah terbentuk suatu pemahaman akan pentingnya arti sertipikat tanah. Dalam aspek sosial, masyarakat yang pendidikannya masih relatif rendah sehingga pemahaman tentang sertipikat juga rendah. Dalam aspek ekonomi, masyarakat yang mempunyai penghasilan tidak tetap dan hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari sehingga persepsi masyarakat mengenai biaya yang mahal dalam pendaftaran tanah membuat mereka tidak berminat dalam mendaftarkan tanahnya. Dalam aspek budaya, motivasi masyarakat masih rendah sehingga tanah dianggap sebagai tanah saja bukan sebagai aset, persepsi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya masih kurang karena menganggap dengan bukti Letter C atau Surat Keterangan saja sudah cukup³⁸.

Terjadinya Hak Milik sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) UUPA adalah: Menurut hukum adat; yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud masing-masing dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan dokumen-dokumen sebagai berikut³⁹ :

1. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *overschrijving ordonantie* (S.1834-27) yang telah dibubuhi catatan, hak

eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau

2. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *overschrijving ordonantie* (S.1984-27) sejak berlakunya UUPA sampai dengan tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau
3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan, atau
4. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA Nomor 5 Tahun 1959, atau
5. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
6. Petuk pajak bumi/*landrente*, girik, pipil, kekitir, dan *verponding* Indonesia sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961, atau
7. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda tangan kesaksian oleh kepala adat/kepala desa, kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang dialihkan.
8. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat PPAT yang tanahnya belum dibukukan dan disertai alas hak yang dialihkan, atau
9. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP Nomor 28 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang diwakafkan
10. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
11. Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti yang diambil oleh pemerintah/pemerintah daerah.

³⁸ Rizkiya Anggitiawan, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah Yang Masih Berupa Letter C di Kabupaten Magetan*, Jurnal Repertorium Edisi Khusus: FH Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2016, hlm.106.

³⁹ Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah & Perizinannya*, Buku Pintar, Cetakan ke-I, Yogyakarta, 2016, hlm. 99-103

12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor PBB dengan disertai alas hak yang dialihkan.
13. **Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apa pun sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI, dan VII ketentuan konversi UUPA.**

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis baru saja dilaksanakan di wilayah Kabupaten Kepulauan Mentawai pada umumnya dan Tua Pejat pada khususnya yakni Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang sebelumnya bernama Prona (Proyeksi Agraria Nasional). Pada Tahun 2017, PTSL dilakukan sebagai bentuk program pemerintah untuk pertanahan kepada beberapa desa agar tanah penduduknya terdaftar pada kantor pertanahan masing-masing kabupaten/kota termasuk kabupaten kepulauan mentawai. Kegiatan PTSL tersebut adalah berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap.

Kegiatan PTSL ini diadakan untuk memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan harapan agar tahun 2025 kelak seluruh tanah yang ada di Indonesia sudah terdaftar di kantor pertanahan masing-masing kabupaten/kota yang ada di Indonesia. Pengumuman PTSL memakan waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak pengumuman di kantor desa atau kecamatan setempat, berbeda dengan sistem rutin yang

diumumkan selama 60 (enam puluh) hari seperti Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata "**dibantu**" dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disini tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil menteri dapat menunjuk PPAT Sementara (PPATS). Dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT dapat menolak untuk membuat akta, jika⁴⁰:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1)⁴¹ atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari

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 sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

⁴⁰ Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

⁴¹ Pasal 24 ayat (1): "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-

Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dimungkinkan untuk PPAT dan/atau PPAT Sementara membuat Akta jual beli tanah (AJB) jika ketentuan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas dipenuhi oleh pihak yang mengajukan permohonan dengan membawa syarat-syarat dokumen pendukung alas hak pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dan surat keterangan kepemilikan tanah. Akan

tetapi, PPAT cenderung menghindari perbuatan hukum tersebut dan tetap memprioritaskan pembuatan Akta jual beli (AJB) bagi pemegang hak atas tanah yang sudah bersertipikat.

Tentang pembuktian hak lama untuk menjadi hak milik didukung oleh Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 39 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah⁴².

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan diharapkan agar dapat memberikan layanan pertanahan dengan cepat dan biaya murah, dengan penyederhanaan persyaratan dalam mengurus sertipikat hak atas tanah. Dengan didukung Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik⁴³ diminta para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai tetap memiliki etos kerja yang tinggi melayani masyarakat bercorak kepulauan ini dalam permohonan sertipikat hak atas tanah dan dapat mengatasi kendala yang ada dalam permasalahan pertanahan sebagai pelayanan yang terbaik.

⁴² Kadaster atau yang lebih dikenal dengan pertanahan adalah sebuah sistem administrasi informasi persil tanah (*land information system*) yang berisi kepentingan-kepentingan atas tanah, yaitu hak, batasan, dan tanggung jawab (*rights, restrictions, and responsibilities*) dalam bentuk uraian geometrik (peta) dan daftar-daftar di suatu pemerintahan. Secara umum, kadaster dimaksudkan untuk pengolahan hak atas tanah, nilai tanah, dan pemanfaatan tanah (*land tenure, land value, and land use*). Berdasarkan

etimologi, Cadatre dalam bahasa Italinya "*catastro*" berasal dari bahasa Yunani kuno "*capitastrum*" (pajak berdasarkan jumlah kepala). Di Inggris disebutkan dengan istilah "*capitation*" artinya pajak atau fee yang dibayar menurut jumlah kepala.

⁴³ Sutrisna, *Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan*, Jurnal Repertorium, FH Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Juli-Desember 2016

6. Kesimpulan

Proses Pembuatan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) sebagai Alas Hak Penguasaan Tanah di Tua Pejat Kabupaten Kepulauan Mentawai, dibuat oleh Kepala Desa Tua Pejat dan diketahui Camat Sipora Utara dengan didahului adanya keterangan jual beli tanah dan pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadis). Hal tersebut mengacu pada Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat Nomor: 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 Perihal Alas Hak untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Alas hak SKKT dan dokumen pendukung lainnya tersebut dapat dimohonkan peningkatan hak menjadi sertipikat dalam pendaftaran tanah pertama kali. Untuk daerah yang penguasaan/pemilikan tanahnya bukan berdasarkan Hukum Adat Minangkabau, supaya menyesuaikan (termasuk di dalamnya wilayah Kabupaten Kepulauan Mentawai).

Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) Kepala Desa/Camat berbeda dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau lebih dikenal dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan Kantor Pertanahan (Kantah) untuk digunakan dalam kepentingan lelang.

Salah satu cara perolehan hak atas tanah di Kepulauan Mentawai adalah melalui *tulou* atau *utak* (denda/hutang pelanggaran adat) dan hal tersebut tetap diakui oleh pemerintah setempat beserta kantor pertanahan selain konversi hak ulayat secara turun temurun atau membuka hutan untuk dijadikan ladang selama 20 tahun lebih, dengan tetap melihat *history* atau riwayat penguasaan terakhir tanah. Hal tersebut merupakan kearifan lokal tersendiri (*local wisdoms*) dalam masyarakat adat mentawai. Tujuan dari Pendaftaran tanah baik secara sporadik maupun sistematis adalah mendapatkan bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat; dalam hal ini sertipikat hak milik. Manfaat dari pendaftaran tanah sebetulnya yang paling prinsip adalah demi kepentingan pemegang hak dan Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional beserta jajarannya

berperan mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah secara nasional.

7. Saran

Kiranya pro-kontra hukum tertulis (positif) dengan hukum tidak tertulis (adat/kebiasaan), sudah waktunya sekarang ada *consensus* di kalangan kita bahwa kita sekarang sudah harus memakai sistem hukum yang konsensual/abstrak yang sudah lazim dipergunakan di pengadilan-pengadilan kita dalam memutus persoalan-persoalan hukum. Berkaitan dengan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) yang dibuat oleh Kepala Desa dan diketahui Camat selaku Kepala Wilayah dalam jabatannya, dengan mengingat sisi lain dari Camat yang juga berkedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), maka diharapkan SKKT yang dimiliki masyarakat pemegang hak untuk dapat dinaikkan statusnya melalui permohonan pendaftaran tanah pertama kali pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Mentawai agar disertipikatkan. Sehingga, apabila hak atas tanah tersebut sudah bersertipikat maka dalam setiap peralihan hak kedepannya, Camat selaku PPAT Sementara dapat lebih mantap dalam membuat produk akta sebagaimana diamanatkan dalam beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan.

Usaha yang dilakukan untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat adalah sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah dan harus dilakukan secara intensif. Sertipikat tanah teramat penting sebagai perlindungan dan jaminan keamanan bagi kepemilikan kita atas tanah. Lekaslah tanah kita disertipikatkan. Karena tanah kita adalah *property/kekayaan/ real property* yang amat bernilai dan langka, dan karenanya perlu diproteksi dengan sertipikat hak milik. Dipandang perlu jabatan pejabat umum seperti Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus diisi keberadaannya agar jaminan kepastian hukum dapat dirasakan nyata dalam tiap perbuatan hukum yang berlangsung di wilayah Kabupaten Kepulauan Mentawai.

REFERENSI

BUKU-BUKU

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua Maret 2012.
- A. P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan kelima, Bandung, Mandar Maju, 1991.
- Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional, Sejarah, Politik, Dan Perkembangannya*, Thafa Media, Yogyakarta, 2017.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997.
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah & Perizinannya*, Buku Pintar, Cetakan ke-1, Yogyakarta, 2016.
- Herman Sihombing, "MENTAWAI", Bahagian Penerbitan dan Bursa Buku Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat Universitas Andalas, Padang, 1960 (terbit kembali Februari 1974).
- Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pemebebasan dan Pencabutan Hak*, Permata Aksara, Jakarta, 2015
- Muhammad Syukri Albani Nasution dkk., *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat*, Kencana, Jakarta, 2015
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2008.
- Noer Fauzi Rahman dan Mia Siscawati, *Masyarakat Hukum Adat*, INSISTPress, Yogyakarta, 2014.
- P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang-Jatim, 2016..
- Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata Dan Tanah 1*, Remadja Karya CV., Bandung, 1984.
- Soerjono Seokamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985.
- Stefano Coronese, *Kebudayaan Suku Mentawai*, PT.Grafidian Jaya, Jakarta, 1986.

Viswandro, *Pembuatan Berkas-Berkas Perkara Perdata*, PT. Buku Seru, Jakarta, 2015.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Kepulauan Mentawai;
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2016 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- Keputusan Presiden Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penetapan Pulau-Pulau Kecil Terluar;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL);
- Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Mentawai Nomor 13 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Kecamatan Kabupaten Kepulauan Mentawai;
- Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Mentawai Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pengakuan dan Perlindungan UMA sebagai Kesatuan Masyarakat Hukum Adat di Kabupaten Kepulauan Mentawai;

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Surat Edaran Kepala Kanwil BPN Provinsi Sumatera Barat Nomor: 500/88/BPN-2007 tanggal 8 Februari 2007 perihal Alas Hak Untuk Keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.

repository.usu.ac.id, *USU Institutional Repository-Cover.pdf*.

[Fiaji.blogspot.co.id](http://fiaji.blogspot.co.id), *Hukum dan Pertanahan: Surat di Bawah Tangan sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*

[Repository.usu.ac.id](http://repository.usu.ac.id), *Peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat*

[Irmadevita.com](http://irmadevita.com), *Untuk pensertifikatan tanah sudah tidak perlu lagi skt*

<http://www.legalakses.com>, *Pembuatan Akta jual beli AJB tanah*

<http://irmadevita.com/2009/> *pensertifikatan tanah secara sporadik*

JURNAL dan TABLOID

Firman Hasan, *Jurnal Hukum Yustisia Nomor 1*, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 1993.

Hermayulis, *Hak Menguasai Negara dan Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengelolaan Sumber Daya Hutan di Indonesia*, Jurnal Hukum Yustisia Fakultas Hukum Universitas Andalas, No.11 Thn.IX/2002.

Pandu Eka Pramuditya, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Negara Di Surakarta*, Jurnal Repertorium FH Universitas Sebelas Maret, Juli-Desember 2016.

Seksi Intelijen, *Situasi dan Kondisi Kabupaten Kepulauan Mentawai Dari Segi IPOLEKSOSBUDHANKAM*, Kejaksaan Negeri Kepulauan Mentawai, 2016.

Sutrisna, *Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan*, Jurnal Repertorium FH Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Juli-Desember 2016.

Rizkiya Anggitiawan, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah Yang Masih Berupa Letter C di Kabupaten Magetan*, Jurnal Repertorium Edisi Khusus Program MKN FH Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2016.

KAMUS

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Kamus Hukum

Kamus Inggris-Indonesia

WEBSITE INTERNET

<https://www.hukum-hukum.com>, *Legal Consultant, Alas Hak artinya Dasar Keberadaan*