

**PENGADAAN TANAH SKALA KECIL
UNTUK KEPENTINGAN UMUM¹
Oleh: FX. Sumarja²**

A. Peraturan Perundang-undangan

Peraturan perundang-undangan terkait dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah adalah:

- a) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- b) Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- c) Perpres 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- d) Perpres 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- e) Perpres 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- f) Perpres No 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- g) Perkaban No 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi, dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah
- h) Perkaban No 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- i) Permen ATR/KBPN No. 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- j) Permen ATR/KBPN No. 22 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua atas Perkaban No 5 tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- k) Pergub Banten No 72 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengadaan tanah.

B. Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Berdasarkan Pasal 1 angka 6 dan Pasal 10 UU No 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah yang selanjutnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah mencakup:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;

¹ Bahan diskusi tentang Pengadaan Tanah skala kecil untuk kepentingan umum dengan BPKP Perwakilan Provinsi Banten di Kantor KPK Gedung Merah Putih Jln Kuningan (Deputi Bidang Pengawasan Internal dan Pengaduan Masyarakat, Hari Jumat 16 Agustus 2019.

² Staf Pengajar Magister Ilmu Hukum Unila

- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. **prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;**
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

C. Penetapan Lokasi tidak harus

Pasal 121 Perpres 148/2015 pengadaan tanah untuk kepentingan umum kurang dari 5 ha tidak perlu penetapan lokasi, tapi harus sesuai tata ruang wilayah.

Pasal 121

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.
- (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus **sesuai dengan tata ruang wilayah.**
- (3) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **tidak memerlukan penetapan lokasi.**
- (4) Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah menggunakan **hasil penilaian jasa penilai.**

Berdasarkan ketentuan Pasal 53 Permen ATR/BPN No. 6/2015 perubahan dari Perkaban 5/2012 mengatur, bahwa untuk efisiensi dan efektivitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 ha dapat dilakukan langsung oleh yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak. Pengadaannya dapat dilakukan tanpa melalui tahapan yang ditentukan. Instansi yang memerlukan **tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai** dalam menentukan nilai jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Pengadaan tanah dilaksanakan sesuai dengan tata ruang wilayah.

Kemudian ketentuan Pasal 54A mengatur, bahwa dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan **selain untuk kepentingan umum** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh Instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang sumber dananya berasal dari APBN/APBD dan dimiliki oleh Instansi Pemerintah, pengadaan tanahnya dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak, atau apabila untuk kepentingan program prioritas pemerintah dapat menggunakan ketentuan dalam UU No. 2/2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan dua ketentuan Pasal 53 dan 54A Permen ATR/BPN No. 6/2015 tersebut dapat dikatakan bahwa pengadaan tanah yang **dilaksanakan secara langsung, baik pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maupun bukan untuk kepentingan umum, diperlukan jasa penilai dalam menentukan nilai jual beli.**

D. Penetapan lokasi oleh Bupati

Berdasarkan Perpres 36/2005 jo 65/2006 dan perkaban 3/2007, demikian juga berdasarkan UU 2/2012 dan aturan pelaksanaan, penetapan lokasi dilakukan oleh Gubernur dan dapat didelegasikan kepada Bupati/Walikota.

Dapat dilakukan oleh Bupati, dasarnya:

I. Perpres 71/2012

Pasal 47

- (1) Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum kepada bupati/walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya.
- (2) Pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan mutatis mutandis sesuai Pasal 8 sampai dengan Pasal 46.

Pasal 48

- (1) Dalam hal pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah dilakukan oleh Bupati /walikota berdasarkan pendelegasian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (2) diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada bupati/walikota atas pertimbangan kepala kantor pertanahan.
- (2) Permohonan perpanjangan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada bupati/ walikota dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan lokasi pembangunan.

II. Perpres 148/2015

Pasal 47

- (1) Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum kepada bupati/walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya, dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam hal Gubernur mendelegasikan kewenangan kepada bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bupati/walikota membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya pendelegasian.
- (3) Pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara mutatis mutandis sesuai Pasal 9 sampai dengan Pasal 46.

III. Permen ATR 6/2015 Pasal 55 ayat (3) huruf b, bahwa dalam hal penetapan lokasi oleh bupati/walikota, perpanjangannya oleh Bupati/walikota.

E. Musyawarah Ganti Rugi

Pasal 71 Perpres 71/2012, bahwa:

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, Pihak yang Berhak dapat memberikan kuasa kepada:
 - a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
 - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
 - c. Pihak yang Berhak lainnya.**
- (2) Pihak yang Berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa atau 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 (satu) lokasi Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besar Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

F. Kuasa Jual

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 menentukan bahwa setelah adanya penetapan lokasi untuk pembangunan, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. Oleh karena itu, apabila sudah ada penetapan lokasi pembangunan kemudian pemegang hak atas tanah yang tanahnya yang akan terkena proyek pembangunan tidak diperkenankan

melakukan perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah kecuali pengalihan hak atas tanah kepada ahli waris.

Dengan demikian perbuatan hukum yang berupa pembuatan akta kuasa yang dilakukan di depan Notaris merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 27 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012.

G. Penerimaan / Pemberian Ganti Rugi

Ganti rugi dalam bentuk uang, dibayarkan secara langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak, disaksikan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota. **Dalam hal yang berhak atas ganti rugi dikuasakan kepada orang** lain, surat kuasa untuk menerima ganti rugi harus dibuat dalam bentuk notariil dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau bagi daerah yang terpencil surat kuasa dibuat secara tertulis dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau yang setingkat dengan itu dan Camat. Untuk melindungi kepentingan yang berhak atas ganti rugi, seorang penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari 1 (satu) orang yang berhak atas ganti rugi (Pasal 44 ayat (1) jo. pasal 46 Perkaban No.3 Tahun 2007).

Pasal 76 Perpres 71/2012, bahwa

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 26 Permenag 5/2012

- (1) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penyediaan tanahnya dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah atas permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa Perbankan atau pemberian secara tunai yang disepakati antara **Pihak yang Berhak** dan Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Atas permintaan Ketua Pelaksana pengadaan tanah, Perbankan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuka rekening tabungan atas nama Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (5) Validasi Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat sesuai dengan Lampiran XV.

Pasal 27 Permenag 5/2012

- (1) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.
- (2) Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disertai penyerahan bukti-bukti kepemilikan Hak Atas Tanah kepada pelaksana pengadaan tanah.
- (3) Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuktikan dengan kuitansi penerimaan ganti kerugian yang dibuat dengan rangkap 3 (tiga).
- (4) Kuitansi penerimaan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibuat sesuai dengan Lampiran XVI.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian dan Berita Acara Pelepasan Hak
- (6) Penandatanganan Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian dan Berita Acara Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dilakukan secara bersamaan.
- (6) Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang dan Berita Acara Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (6), dibuat sesuai dengan Lampiran XVII dan Lampiran XVIII.
- (7) Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), didokumentasikan dengan foto/video.

Berdasarkan Perpres 71/2012 dan Permenag 5/2012, ganti rugi harus diberikan langsung kepada yang berhak (tidak boleh menggunakan kuasa).

Menurut penjelasan Pasal 4 UU No 2/2012, bahwa Pemberian Ganti Kerugian **pada prinsipnya** harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian.

Yang berhak antara lain:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. **pemegang dasar penguasaan atas tanah**; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya,

sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hakmilik atau hak pengelolaan.

Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut, yang dimaksud dengan “**pemegang dasar penguasaan atas tanah**” adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh **pejabat yang berwenang** yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin mengkhuni.

H. Memiliki atau Menguasai Tanah

Dalam pengadaan tanah harus diketahui subjek dan objeknya (pemilik dan tanahnya, yaitu luas, letak dan batas-batasnya). Mengingat bahwa pemilik tanah tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan atau bukti penguasaan, maka berdasarkan Pasal 24 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dibuktikan dengan *alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Jika itupun tidak ada, maka dibuktikan dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut* oleh yang bersangkutan dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat: a) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; b) penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya

Alat Bukti Kepemilikan/Penguasaan Atas Tanah

Dalam hukum tanah diatur Hak atas tanah adalah serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolok pembeda antara hak atas tanah satu dengan yang lainnya. Sebagai alat bukti bahwa seseorang mempunyai hak atas tanah, salah satunya adalah sertifikat.

Alat bukti kepemilikan hak atas tanah adalah surat yang menerangkan bahwa tanah dengan luas, letak, batas-batas, dan untuk penggunaan tertentu dengan status hak tertentu adalah kepunyaan pihak tertentu. Sehingga menurut ketentuan Pasal 23 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, **diatur bahwa dalam rangka pendaftaran hak** atas tanah untuk:

- a. **hak atas tanah yang baru** diperlukan **bukti berupa**: 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan; 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Kemudian menurut ketentuan Pasal 24 PP 24/1997:

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-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan* yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Ayat (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), **pembukuan 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 pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Namun demikian ditegaskan pula dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan diperjelas lagi dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data

yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sehingga dari ketentuan-ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa satu-satunya alat pembuktian kepemilikan tanah, bagi tanah-tanah yang sudah dilakukan pendaftaran hak oleh otoritas di bidang pertanahan adalah *sertipikat tanah*. Mengingat produk akhir pendaftaran tanah adalah sertipikat tanah sebagai kutipan dari buku tanah dan surat ukur.

Sebagai bukti kepemilikan tanah selain sertifikat tanah bagi tanah-tanah yang belum terdaftar di kantor Pertanahan adalah surat-surat tanah yang dapat dipergunakan dalam pendaftaran tanah, seperti yang diatur dalam Pasal 76 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Agraria/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :
 - a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
 - b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings
 - c. Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
 - d. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
 - e. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
 - f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
 - g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Peme-rintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - h. **akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT**, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau

- j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan **pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat** yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan **bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.**

(3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Ka BPN No. 3 Tahun 1997, tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

- a. **surat pernyataan dari pemohon** yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - (1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
 - (2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 - (3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - (4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - (5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b. **keterangan dari Kepala Desa/Lurah** dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang

bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.

Pasal 22 ayat (2), (3), (4) dan ayat (5) Permen ATR/Ka.BPN No. 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

- (2) Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat **tidak lengkap** atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau **penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik** oleh yang bersangkutan.
- (3) Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan:
 - a. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan
 - b. tidak termasuk atau bukan merupakan:
 - 1) aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; atau
 - 2) Kawasan Hutan.
- (5) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan ketentuan:
 - a. disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut; dan
 - b. dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggung-jawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.

Sementara itu **alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah dalam rangka pemberian ganti** kerugian untuk kegiatan pembangunan kepentingan umum, diatur dalam Perpres 71/2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perkaban 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, yaitu:

1) Bagi Tanah bekas hak adat

Berdasarkan Ketentuan Pasal 21 Perpres 71/2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,

bahwa kepemilikan tanah bekas milik adat dapat dibuktikan antara lain dengan:

- a. Petuk pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir, Verponding Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- d. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- e. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan.

2) Bagi tanah-tanah selain bekas tanah adat

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Perpres 71 Tahun 2012, **pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik oleh perseorangan**, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah negara secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dapat dibuktikan dengan alat bukti, berupa:

- a. sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya;
- b. surat sewa-menyewa tanah;
- c. surat keputusan penerima obyek tanah landreform;
- d. surat ijin garapan/membuka tanah; atau
- e. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti.

Pasal 24 Perpres 71 tahun 2012, bahwa dasar penguasaan atas tanah oleh perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah, merupakan pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan, dapat dibuktikan dengan alat bukti penguasaan, berupa:

- a. akta jual beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama;
- b. **akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikatnya;**
- c. surat ijin menghuni;
- d. risalah lelang; atau

- e. akta ikrar wakaf, akta pengganti ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf.

3) Tanah yang tidak ada bukti haknya

Pasal 26 Perpres 71/2012

Dalam hal bukti kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 23 tidak ada, pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah **benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.**

Pasal 16 ayat (2) b Perkaban 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, bahwa dalam hal tidak terdapat dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang **penguasaan fisik** bidang tanah dari yang bersangkutan dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah.

*Berdasarkan uraian tersebut di atas, bahwa dalam rangka pendaftaran tanah ataupun dalam rangka pemberian ganti rugi untuk pembangunan kepentingan umum, alat bukti kepemilikan tanah bisa **bukti tertulis berupa akta peralihan hak** (akta jual beli yang dibuat di hadapan Camat sebagai PPAT), jika dianggap kurang lengkap maka dapat dilengkapi **kenyataan penguasaan fisik tanah dengan itikad baik***

I. Bidang Tanah-Hamparan

Bidang tanah adalah ukuran tanah dalam luasan tertentu yang dimiliki atau dikuasai seseorang/badan hukum. Dalam satu hamparan tanah bisa terdiri lebih dari satu bidang tanah. Biasanya satu bidang tanah dibuktikan dengan satu alat bukti yang dimiliki oleh satu orang atau beberapa orang (yang disebut kepemilikan bersama). Artinya Satu Alat Bukti dengan Nama pemilik lebih dari satu. Sehingga jika dalam satu hamparan tanah terdapat tiga alat bukti (sertipikat) maka dikatakan bahwa satu hamparan tanah tersebut terdiri dari tiga bidang tanah.

bbbbbbbbbbbbbbbbbb