

KEABSAHAN SURAT TANAH TAHUN 1923 (TANAH GIRIK) DALAM HAL PENGUASAAN TANAH SEBELUM LAHIRNYA UPA

Oleh:

Johannes Mangapul Turnip ¹⁾

Alex Rudianto Simanjuntak ²⁾

Universitas Prima Indonesia, Medan ¹⁾

Alumni Universitas HKBP Nommensen, Medan ²⁾

E-mail :

johannesmangapulturnip@unprimdn.ac.id ¹⁾

alex.rsimanjuntak@gmail.com ²⁾

ABSTRACT

The special land law is based on the unifying principle of land law throughout the country. In other words, there is only one system, namely the permanent system, which is clarified in Article 5 of the Basic Land Law. Position and status of land rights in 1923 (Tanah girik) Prior to its introduction in , the Basic Law on Agriculture was subject to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, not Government Regulation Number 10 of 1961 concerning Land Registration and Basic Law on Agriculture as Basic Regulations relating to Land in Indonesia. The method used is prescriptive legal research. The approach chosen is a qualitative approach that produces descriptive data and the analysis presented is descriptive. The results and conclusions of this study are that the 1923 land title/land title (Tanah Girik) is still recognized by the state, this can be seen in the field (Land object in Pengururan City) that the previous owner to his heirs currently still controls and manages the land. Likewise, there are no parties who claim to own the land as well as the local government still recognizes the basis of the land rights / land certificates. And it is better if the base of land rights / land certificates owned by the community should have been upgraded to a Land Certificate in order to get more definite legal protection and the land certificate can be said to be legally certified

Keyword : *Land of Girik, Land Certificate.*

ABSTRAK

Undang-undang khusus pertanahan didasarkan pada prinsip pemersatu hukum pertanahan di seluruh negeri. Dengan kata lain, hanya ada satu sistem, yaitu sistem tetap, yang diperjelas dalam Pasal 5 UU Pokok Pertanahan. Kedudukan dan status hak alas tanah Tahun 1923 (Tanah girik) Sebelum diperkenalkan pada tahun , Undang-Undang Pokok Pertanian tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bukan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Pokok Pertanian sebagai Peraturan Dasar yang berkaitan dengan Pertanahan di Indonesia. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum preskriptif. Pendekatan yang dipilih adalah pendekatan kualitatif yang menghasilkan data deskriptif dan analisis yang disajikan bersifat deskriptif. Hasil dan kesimpulan dari penelitian ini adalah Alas hak tanah/surat tanah tahun 1923 (Tanah Girik) tersebut masih diakui negara hal ini terlihat di lapangan (Objek tanah di Kota Pengururan) bahwa pemilik terdahulu sampai pada ahli warisnya saat ini masih menguasai dan mengelola tanah tersebut begitu juga tidak ada pihak pihak yang mengaku ngaku memiliki tanah tersebut begitu juga pemerintahan setempat juga masih mengakui alas

hak tanah/surat tanah tersebut. Dan sebaiknya alas hak tanah/surat tanah yang dimiliki masyarakat tersebut seharusnya sudah ditingkatkan ke Sertipikat Tanah agar mendapatkan perlindungan hukum yang lebih pasti dan surat tanah tersebut dapat dikatakan tersertifikasi secara hukum

Kata Kunci : Keabsahan Tanah Girik, Sertipikat Tanah.

1. PENDAHULUAN

Undang-undang khusus pertanahan didasarkan pada prinsip pemersatu hukum pertanahan di seluruh negeri. Dengan kata lain, hanya ada satu sistem, yaitu sistem tetap, yang diperjelas dalam Pasal 5 UU Pokok Pertanahan.

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria”

Dari aturan dan aturan transformasi ini, maka hanya satu sistem hukum yang berlaku untuk seluruh wilayah negara asal, bukan aturan hukum Eropa (BW) atau aturan hukum umum. Selain ketentuan baru dalam UUPA/PP 10 Tahun 1961 dan ketentuan perundang-undangan di bawah BW, ada ketentuan adat, yang interpretasinya diberikan oleh Pasal 5 UUPA.

Semua tentang pertanahan tunduk pada BW di bawah ketentuan Staatblaad 1834-57 dan pertanahan tunduk pada hukum adat istiadat (dengan pendaftaran dalam beberapa kasus) tidak merata dan tidak merata atau hak-hak atas tanah adat yang terkadang juga tidak tertulis/ada bukti tertulis, yang semuanya nantinya akan diselenggarakan dalam sistem Undang-Undang Agraria Dasar dan didaftarkan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961.

Pelaksanaan transformasi ini sendiri bisa dikatakan sangat fantastis karena ingin menciptakan pengembangan penyatuan hukum pertanian di tanah air. Ada negara-negara yang tetap mempertahankannya rezim

hukum pertanahannya yang lama di samping ketentuan baru tetapi ada juga negara lain seperti Filipina yang berusaha untuk memasukkan sistem hukum Spanyol ke dalam sistem nasionalnya, lama sesudah berlakunya sistem baru pertanahannya.

Pasal 58 UUPA Pendaftaran hak hasil konversi hak yang dilakukan sebelum 24 September 1960

- a. Berbadan hukum di bawah *Overschrijvingsordonantie* (S 1834-27) dan masih terdaftar di bawah Ordonansi.
- b. Terdaftar dengan Surat Perintah Pertanian Nomor 9 Tahun 1959 dan Surat Perintah S 1873-38 selanjutnya didaftarkan dengan Surat Keputusan Departemen Pertanian Nomor 9 Tahun 1959.
- c. Terdaftar dengan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta dan tempat tinggal di Surakarta tetap terdaftar menurut peraturan ini.

Dalam administrasi pendaftaran yang dilakukan menurut *Overschrijvingsordonantie*, hak-hak yang berasal dari konversi akan disebut dengan nama UUPA diikuti dengan keterangan dalam tanda kurung dan nama hak yang terdahulu dengan kata “bekas”.

Di zaman Hindia Belanda dahulu pemerintah Hindia Belanda berusaha agar Harta benda (tanah) yang tunduk pada hukum umum (adat) atau mempunyai kepentingan bersama diubah menjadi harta benda (tanah) yang disebut *Agrarisches Eigendomsrecht* (BW Hak Milik Serupa) pada KB 22 tanggal 11 April 1985, kemudian diubah dalam S 1931 168. Peningkatan dengan S 1931 Nomor 168.

Dari ketentuan ini diberi kesempatan mereka yang memiliki hak milik pribadi

(*individueel erfelijk bezitsrecht*) dan hak Bersama (hak ulayat) untuk dikonversi menjadi *Agrarisch Eigendomsrecht* dengan syarat syarat:

- a. Bahwa sekurang kurangnya tiga perempat dari yang berhak atas tanah tersebut berkeinginan dan cara pembagiannya tersebut disetujuinya'
- b. Bahwa yang berhak atas pemakaian dari Hak Komunal tersebut mempunyai bagian dengan *erfelijk individueel bezit*;
- c. Bahwa atas tanah jabatan diletakkan di luar pembagian tersebut.

Kemudian lagi ketentuan pada S 1872 117 Jo S 1987 -234 dan *ordonantie* S.1931-168 mengenai "*Agrarisch Eigendomsrecht*" (hak ini berbeda dengan Hak Eigendom menurut Pasal 570 BW) yang juga dapat dialihkan kepada bukan bumi putera tetapi tidak dibebankan hak hak kebendaan selain dengan hipotik.

Disebutkannya bahwa setiap bumi putera yang mempunyai *erfelijk individueel gebruiksrecht* dapat mengkonversi hak tanahnya itu menjadai *Agraris Eigendom* dengan memajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Setempat dengan melampirkan gambar tanahnya dan telah bebas dari *landrate* atau pajak yang terhutang atas tanah tersebut.

Dari kedua produk hukum yang disebutkan diatas, maka jelas Pemerintah Hindia Belanda bertujuan untuk:

- a. Menghancurkan hak ulayat yang ada sehingga menjadi hak moral pribadi dengan mempercepat proses melalui adanya produk hukum.
- b. Kepemilikan lahan pertanian ini jelas bertujuan untuk menyalip kelembagaan kelembagaan hak atas tanah adat ke dalam system dengan Lembaga sesuai dengan sistem KUH Perdata Barat.

Meskipun sudah dikonversi menjadi *Agrarisch Eigendomsrecht* hak hak milik adat tersebut, namun kewajiban kewajiban yang melulu seperti *landrate* dan kewajiban kewajiban yang pernah ada yang dibebankan kepada tanah tanah adat, perpajakan tetap dibebankan pada tanah yang sudah dikonversi tersebut.

Dengan demikian sikap dari UUPA termasuk ketentuan konversinya berbeda dengan sikap penjajahan tersebut dan memberikan tempat yang terhormat kembali kepada Hukum Adat sebagai landasan UUPA sehingga seluruh tanah tanah Tanah yang tunduk pada BW atau hukum adat istiadat diubah menjadi hak atas tanah di bawah sistem UUPA.

Untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran konversi, orang yang memiliki hak milik yang tunduk pada BW harus terlebih dahulu membawa akta hak milik, akta pos, akta sewa ke Kantor Pertanahan (dan Pemeriksa) dan harus bermaterai dan ditandatangani sebagai terdaftar kemudian dikonversi menjadi hak berdasarkan UUPA.

Keabsahan surat tanah tahun 1923 (Tanah girik) sebelum lahirnya UUPA (Objek tanah di Kota Pengurusan) patuh kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dan juga terhadap Undang Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar mengenai Pertanahan di Indonesia.

Rumusan Masalah :

Bagaimana kekuatan dan keabsahan hak alas tanah tahun 1923 (tanah girik) terhadap peraturan perundang undangan?

Tujuan Penelitian :

Untuk mengetahui kekuatan dan keabsahan hak alas tanah tahun 1923 terhadap peraturan perundang undangan.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Tanah sangat penting bagi kehidupan masyarakat, penting untuk mengatur keberadaannya, dan negara sebagai penguasa negara memiliki kewajiban untuk mengatur hak atas tanah oleh karena itu dibentuklah UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Teori adat

Teori kepemilikan tanah menyatakan bahwa tanah tertanam dalam milik bersama atau perusahaan (*beshickingrecht*). Dalam hal ini, setiap anggota aliansi dapat mengolah tanah dengan terlebih dahulu membersihkannya, dan dengan penanaman yang berkelanjutan, tanah tersebut dapat menjadi milik pribadi.

Teori Hukum Nasional

Teori hak atas tanah didasarkan pada UUPA No. 5 Tahun 1960. Dalam hal ini, kepemilikan tanah yang sah di Indonesia tertuang dalam Pasal 2 UUPA. Ini akan melumpuhkan produk pemerintah Hindia Timur Belanda seperti Agrarische Wet, Agrarische Besluit dan Buku II BW yang mengatur tentang tanah menjadi tidak sah

3. METODE PELAKSANAAN

Metode yang digunakan adalah penelitian hukum preskriptif. Pendekatan yang dipilih adalah pendekatan kualitatif yang menghasilkan data deskriptif dan analisis yang disajikan bersifat deskriptif.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan dalam konversi UUPA ini merupakan penyesuaian terhadap hak atas tanah yang pernah menjadi subyek dari sistem hukum yang lama, yaitu hak atas tanah menurut hukum perdata Barat dan diperkenalkannya hak atas tanah ulayat. baru saja menyelesaikan tanah yang telah didaftarkan dan disertifikasi hak atas tanah, sehingga jika hanya didaftarkan atas bukti hak atas tanah, tanah tersebut telah dialihkan tukar menukar (biasanya diketik atau dicap) dengan tanda tangan. Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 18 PMA 2 tahun 1960 belum dapat dikatakan lengkap, hanya pada tahap awal pelaksanaan konversi.

Untuk menggali sikap dan filosofi transformasi ini, ada 5 prinsip dasar untuk dapat mempelajari tujuan dan cara menghadapinya.

1. Prinsip Nasionalitas ;
2. Prinsip pengakuan hak hak tanah terdahulu ;
3. Kepentingan hukum

4. Penyesuaian kepada ketentuan konversi ;
5. Status quo hak hak tanah terdahulu

Ad.1 Prinsip Nasionalitas

- a. Pasal 9 menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan penuh dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Badan hukum Indonesia juga mempunyai hak atas tanah di Indonesia, tetapi untuk hak milik yang ditetapkan oleh PP 38 Tahun 1963 hanya badan hukum yang :

A. Bank bank yang didirikan oleh Negara;

- IMA (S1939 Nomor 570)
- Indonesis Verenigen (S1939-570)
- BIN (Badan Industri negara (LN 1952 Nomor 21)
- BTN (Bank Tabungan Negara (1955-137)
- BNI (Bank Negara Indonesia (LN 1955 -2)
- Badan Perusahaan Produksi Bahan Makanan dan Pembukaan Tanah (LN 1969 Nomor 60)
- Bank Umum Negara (LN 1959-85)
- Bank Dagang Negara (LN 1960-39)
- Bank Rakyat Indonesia (LN 1951-60 yo 1960-41)
- Bank Pembangunan Indonesia (LN 1960 -65)

- b. Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958a;

- c. Organisasi Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian setelah berdiskusi dengan Menteri Agama ;

- Gereja Protestanf di Indonesia bagian Barat dengan SK 22/DDA/69 ;
- Gereja Roma Katolik, berdasarkan keputusan Direktorat Jenderal Agraria dan Transmigrasi Nomor 1/DDAT/AGR/67 ;
- SK 14/DDA/1972 yaitu perserikatan Muhammadiyah;

- SK 3/DDA/1972 yaitu Gereja Pentakosta di Indonesia .

b. Organisasi sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah berdiskusi dengan Menteri Sosial .

2. Pengakuan hak sebelumnya

Ketentuan peralihan di Indonesia mengambil sikap manusiawi atau humanis terhadap persoalan hak atas tanah yang ada sebelum diundangkannya UUPA, yaitu hak yang sudah diterapkan oleh BW dan hukum adat. Semua hak ini akan melalui otoritas konversi dalam sistem UUPA.

Keppres 32 Tahun 1979 ini telah menetapkan sebagai berikut :

1. HGU HGU, HGB dan HP merupakan hasil konversi hak Barat dengan jangka waktu yang berakhir pada atau sebelum tanggal 24 September 1980
2. Pemilik lama yang memenuhi syarat dan mengusahakan serta menggunakan sendiri tanah/bangunan tersebut akan diberikan hak baru atas tanah tersebut, kecuali dalam hal tanah tersebut diperlukan untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum, dalam hal ini pemilik akan menjadi dikompensasikan dengan jumlah yang ditentukan oleh dewan penilai.
3. HGU tanah transformasi hak Barat telah diduduki oleh rakyat dan dalam hal penggunaan lahan dan keamanan lingkungan lebih tepat digunakan untuk kegiatan usaha permukiman atau pertanian, akan diberikan hak baru kepada masyarakat yang menempatinnya.
4. Tanah bekas tanah desa HGB dan Hak pakai asal usul konversi Hak Barat yang

telah menjadi desa atau diduduki oleh rakyat, akan diprioritaskan kepada masyarakat yang menempatinnya, setelah memenuhi persyaratan yang menyangkut kepentingan mantan pemegang hak atas tanah tersebut.

5. HGU, HGB, HP sejak asal konversi hak barat yang dimiliki oleh BUMN, BUMD dan lembaga negara diberikan pertukaran hak atas tanah.

3. Kepentingan Hukum

Kecuali hak atas tanah ulayat yang masa konversinya belum berakhir sebagaimana tersebut di atas, bahkan dengan adanya Keputusan Presiden 32 Tahun 1979 tentang pernyataan bahwa tanah BW lama telah berakhir, syarat-syarat Konversi telah berakhir dan tanah tersebut dikembalikan menjadi tanah milik negara, tetapi dalam prakteknya hak-hak sebelumnya masih diakui hanya dengan memastikan bahwa hak-hak tersebut dapat dialihkan kepada orang lain.

4. Penyesuaian kepada ketentuan konversi

Pasal pasal dari ketentuan konversi maupun Surat Keputusan Menteri Agraria maupun dari edaran edaran yang diterbitkan ada padanan dari hak hak tanah yang pernah tunduk kepada BW dan Hukum Adat dengan hak hak yang diatur oleh UUPA.

5. Status quo hak hak tanah terdahulu

Pengalihan tanah lama BW, juga ketentuan S.1948 No.54 tentang perpanjangan hak atas tanah, baik milik pribadi, tanah dan *postal*, tidak dapat dilakukan, juga tidak mungkin, pemberian hak atas tanah baru akan dikenakan ke Buku Hukum Perdata.



Gambar 1. Alas hak tanah tahun 1923 (Tanah Girik)

Keterangan : arti dari surat tanah tersebut adalah “ Keterangan : Pemberian dari Gereja Pangururan kepada Kenan Sinaga tanah beserta pekarangan dengan Luas 18 kali 50 Meter yang terletak di Kota Pangururan pada tanggal 25 September 1923.

Surat tanah di atas dapat dikatakan sebagai tanah girik yang merupakan tanah yang status kepemilikannya berupa surat sebagai bukti hak kepemilikan dan sertifikat tanah resmi belum diterbitkan. Kepemilikan tanah dengan bukti girik diturunkan dari generasi ke generasi atau warisan meskipun ada yang mendapatkannya dari proses jual beli. Meskipun girik dapat digunakan untuk

membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) namun belum memperoleh kekuatan hukum yang sempurna, maka dalam Undang Undang Dasar Agraria tidak mengakui girik dalam hak atas tanah

Status girik juga merupakan dokumen lama dalam hak kepemilikan penguasaan tanah.

Surat tanah/alas hak tersebut diatas timbul sebelum adanya Undang Undang Pokok Agraria tahun 1960 dan jauh sebelum Negara Indonesia Merdeka akan tetapi sesuai dengan prinsip nasionalitas diatas bahwa alas hak tanah/surat tanah tersebut diterbitkan oleh Badan badan keagamaan yang dalam hal ini diterbitkan oleh Gereja kepada anggota/jemaat gereja dengan ditandatangani pemuka agama/pendeta dan distempel/dicap.

Dengan berlakunya UU Dasar Pertanahan tidak serta merta menghilangkan hukum adat atau kepemilikan tanah sebelum lahirnya UU dasar pertanahan. Hak dan alas hak tanah tahun 1923 tersebut masih diakui keberadaannya dan menurut undang-undang, dasar hak atas tanah harus diganti menjadi yang terbaru bahkan diharapkan sudah menjadi bentuk Sertipikat Tanah.

Peningkatan alas hak tanah tahun 1923 (tanah girik) menjadi sertipikat tanah dapat dilakukan dengan cara cara berikut:

Tanah Girik juga dapat diubah menjadi Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian didaftarkan sebagai Sertifikat Hak Milik (SHM) pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) terdekat. Pemilik tanah dapat mengajukan peningkatan status kepemilikan tanah dari sertifikat hak atas tanah menjadi SHM penuh untuk kepemilikan tanah individu. Bagi pembeli tanah girik harus mengecek status girik agar tidak tertipu. Verifikasi kondisi tanah girik dilakukan dengan pemeriksaan langsung di kantor BPN atau kantor PPAT. Calon pembeli juga dapat mengkonfirmasi status hak atas tanah dengan bukti pembayaran PBB, minimal pembayaran pajak PBB selama tiga tahun terakhir. Beberapa hal lain untuk memastikan bahwa tanah girik tidak disengketakan adalah

dengan meminta surat keterangan dari desa atau pemerintah kelurahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak pernah disengketakan.

5. SIMPULAN

Alas hak tanah/surat tanah tahun 1923 (Tanah Girik) tersebut masih diakui negara hal ini terlihat di lapangan (Objek tanah di Kota Pengurusan) bahwa pemilik terdahulu sampai pada ahli warisnya saat ini masih menguasai dan mengelola tanah tersebut beserta bangunan diatasnya begitu juga tidak ada pihak pihak yang mengaku ngaku memiliki tanah tersebut, pemerintahan setempat juga masih mengakui alas hak tanah/surat tanah tersebut dan sebaiknya alas hak tanah/surat tanah yang dimiliki masyarakat tersebut seharusnya sudah ditingkatkan ke Sertipikat Tanah agar mendapatkan perlindungan hukum yang lebih pasti dan surat tanah tersebut dapat dikatakan tersertifikasi secara hukum.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Landreform Indonesia, suatu studi perbandingan. PT Alumni Bandung
- Maasen en Hens Agrarisch Regeling Voor Het Gouvernements gebeid Van Jawa En Madoera, Drukkerij Ruygrok E C Batavia, 1934
- Narcisa Pena, Registration Of Land Title and Deeds, 1982 Rex Bookstore
- Parlindungan, Pendaftaran dan Konversi Hak atas Tanah , Penerbit PT Alumni Bandung
- Parlindungan , Pendaftaran Tanah di Indonesia , Mandar Maju, Bandung .