



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 1 (2026) pp: 4439-4447

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Pendaftaran Tanah Bekas *Verponding* di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh

Ramizah Kamelia Gusherva, Syuryani

Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

ramizahkamelia10@gmail.com, syuryani877@gmail.com

Abstrak

Tanah bekas verponding merupakan peninggalan sistem hukum pertanahan kolonial Belanda yang hingga kini masih ditemukan di berbagai daerah, termasuk Kota Payakumbuh. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, seluruh hak atas tanah yang bersumber dari hukum Barat wajib dikonversi ke dalam sistem hukum agraria nasional guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Namun dalam praktiknya, masih terdapat tanah bekas verponding yang belum terdaftar sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, potensi tumpang tindih kepemilikan, serta risiko sengketa di kemudian hari. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan pendaftaran tanah bekas verponding dengan tanah non-verponding serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh dalam pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur terkait, serta wawancara langsung dengan pejabat Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bekas verponding memiliki kompleksitas lebih tinggi karena memerlukan penelusuran dokumen historis, proses konversi hak, penelitian riwayat penguasaan, serta verifikasi ketat terhadap data fisik dan yuridis. Sementara itu, pendaftaran tanah non-verponding lebih menitikberatkan pada pembuktian penguasaan adat, keterangan saksi, dan administrasi pertanahan yang berlaku saat ini. Kendala utama meliputi rendahnya pemahaman masyarakat, hilangnya dokumen lama, ketidakjelasan batas tanah, serta keterbatasan sumber daya dan dukungan administratif. Disimpulkan bahwa optimalisasi sosialisasi, digitalisasi arsip, serta peningkatan kualitas pelayanan pertanahan sangat diperlukan guna mewujudkan kepastian hukum yang efektif dan berkelanjutan.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Bekas Verponding, Kantor Pertanahan

1. Latar Belakang

Berikut Dalam kehidupan umat manusia sejak mulanya ada banyak macam kebutuhan dan permasalahan yang tidak jarang mengakibatkan pertikaian diantara masyarakat itu sendiri. Salah satu hal paling mendasar dalam masalah kelangsungan hidup manusia adalah tanah. Tanah merupakan hal yang tidak boleh tidak harus dimiliki oleh manusia (dalam arti luas), namun karena faktor kebutuhan akan tanah inilah maka masyarakat itu sendiri harus memperhatikan keteraturan dalam pemanfaatannya.

Berbeda dengan kehidupan primitif jaman purba dimana tanah dimiliki secara bersama-sama oleh suatu kelompok yang menguasainya. Hal ini dimungkinkan karena pada saat itu kebutuhan akan tanah sangat sedikit dibanding dengan luas tanah itu sendiri, namun pada jaman moderen dalam kehidupan kita saat ini tentu saja pengaturan dan pemanfaatannya harus diperhatikan dengan seksama dimana harus ada keseimbangan antara hak dan kewajiban atas tanah itu sendiri. Dan selama tidak ada salah satu pihak yang merasa tidak puas dengan kesepakatan itu maka keseimbangan itu akan berjalan dengan baik.

Seiring dengan bertambahnya jumlah dan macam kebutuhan akan tanah ini, maka kecenderungan timbulnya rasa tidak puas semakin besar dan akan mengancam keseimbangan itu sendiri. Oleh karena itu untuk menjaga hal tersebut terjadi, maka Pemerintah sebagai penguasa yang berfungsi sebagai pengatur pola hidup masyarakat harus menciptakan aturan-aturan khusus yang saat ini lebih dikenal dengan undang-undang.

Para ahli dan sejarawan mencatat bahwa awal atau asal mulanya proses pendaftaran tanah di dunia dilakukan di wilayah Mesir Kuno. Hal ini dilakukan ketika sang Firaun pada waktu itu, memerintahkan seluruh pegawai

kerajaan dimana dia menjadi raja guna mengembalikan kembali terhadap patok-patok di batas tanah pertanian rakyat yang hilang atau musnah, akibat Sungai Nil yang meluap. Namun, tidak tergambar secara jelas perihal bagaimana pendaftaran tanah itu kemudian menyebar ke seluruh dunia. Ada literatur-literatur kuno yang mungkin menjadi acuan bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di dunia dimulai atau berkembang. Karena desakan perkembangan populasi di dunia dan pemenuhan kebutuhan akan lahan yang cukup luas, membuat pemangku kepentingan dalam hal ini pemerintah negara-negara di dunia kemudian berbondong-bondong untuk menyelenggarakan sistem pendaftaran tanah (*land registration*). Istilah pendaftaran tanah menjadi berbeda-beda di tiap negara tergantung penggunaan bahasa masing-masing negara tersebut [1].

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus yang berkesinambungan dan teratur, mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik serta yuridis (berupa peta dan sertipikat) untuk bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak pengelolaan, guna memberikan jaminan kepastian hukum [2].

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah tersebut memiliki tujuan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk melaksanakan amanah yang terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah Indonesia, dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Indonesia. Meski telah dikeluarkan peraturan pemerintah mengenai pendaftaran tanah tersebut, namun hasilnya belum dapat mewujudkan seluruh wilayah yang ada di Indonesia terdaftar. Dengan demikian UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah [3].

Pendaftaran tanah merupakan tugas pokok dari Kantor Pertanahan, yaitu untuk memberikan landasan hukum di bidang pertanahan. Terhadap sebidang tanah yang telah didaftarkan oleh pemiliknya atas suatu hak, maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan dan menerbitkan surat keterangan hak yaitu sertipikat hak atas tanah atas nama pemiliknya [4].

Sebelumnya lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria terdapat dualisme dalam hukum pertanahan di Indonesia. Hal tersebut dapat tercermin dari status tanah sebelum berlakunya UUPA, dimana terdapat tanah dengan hak-hak barat dan tanah dengan hak-hak adat. Hukum tanah adat sendiri terbagi lagi dalam beberapa jenis, karena di setiap daerah memiliki hukum adat yang berbeda, yakni seperti jenis-jenis hak yang masuk dalam pengaturan hukum adat yaitu hak ulayat, hak milik adat dan sebagainya. Lain halnya dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam hukum kolonial Belanda antara lain hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, dan hak *gebruik*. Keempat hak tersebut merupakan jenis hak atas tanah barat yang dikenal pada zaman kolonial Belanda, dan hak-hak tersebut diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) [5].

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non-departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain [6].

Pada zamannya, tanah bekas *verponding* memiliki status serupa dengan Sertifikat Hak Milik (SHM), sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tertinggi. Namun, setelah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diberlakukan pada 24 September 1960, tanah bekas *verponding* harus dikonversi menjadi hak kepemilikan yang sesuai dengan hukum Indonesia. Meski masih dianggap sebagai bukti kepemilikan sah, tanah *eigendom* rentan diserobot atau disengketakan karena status hukumnya yang lemah. Berbeda dengan tanah berstatus Hak Milik yang memiliki kedudukan hukum tertinggi atas hak kepemilikan tanah di Indonesia [7].

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960, semua hak atas tanah yang bersumber dari hukum kolonial, termasuk *eigendom verponding*, harus dikonversi menjadi hak milik sesuai

dengan ketentuan hukum Indonesia. Setelah berlakunya UUPA, bagi kepemilikan tanah yang berstatus *eigendom Verponding* diwajibkan untuk berpindah kepemilikan atas tanah paling lambat tanggal 24 September 1980, karena jangka waktunya yang lama kemungkinan besar tanah *verponding* akan menjadi tanah sengketa karena tidak mempunyai tanah yang sah. kekuatan yang menarik pemilikinya, yaitu hak dari kepemilikan [8].

Diberlakukannya UUPA sebagai hukum pertanahan Indonesia bertujuan untuk menyusun peraturan pelaksana UUPA guna terlaksananya pendaftaran tanah di seluruh wilayah NKRI dengan harapan tertatanya administrasi pertanahan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah sekaligus sebagai alat bukti bagi pihak-pihak berkepentingan untuk dapat dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dipunyainya [9]. Surah yang berkaitan dengan tanah ada di Q.S Al-Ahzab ayat 27:

﴿وَأُورَثَكُمْ أَرْضَهُمْ وَيَبَارَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ وَأَرْضًا لَمْ تَطْنُوهَا ۗ وَكَانَ اللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرًا﴾

(Dan Dia mewariskan kepada kamu tanah-tanah, rumah-rumah dan harta benda mereka, dan (begitu pula) tanah yang belum kamu injak. Dan adalah Allah Maha Kuasa terhadap segala sesuatu [10]).

Tindakan pemerintah dalam penerbitan sertifikat tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan merupakan bagian dari pelaksanaan urusan pemerintahan yang memiliki dampak hukum signifikan. Pejabat Kantor Pertanahan harus menjalankan tugas ini dengan memperhatikan ketentuan hukum, asas-asas pemerintahan yang baik, dan tanggung jawab penuh atas setiap tindakan yang mereka lakukan. Konsekuensi hukum dari setiap tindakan pemerintahan ini bisa berupa terciptanya hak-hak yang sah bagi warga negara, namun juga dapat menimbulkan tanggung jawab jika ada pelanggaran hukum [11].

Akibat dari belum terdaftarnya tanah yang berasal dari hukum barat terutama tanah *bekas verponding* adalah ketidakpastian hukum atas hak kepemilikan, yang berpotensi menimbulkan konflik antar pihak, kesulitan dalam transaksi tanah, hingga persoalan pewarisan. Di banyak daerah, masyarakat masih menganggap surat *verponding* sebagai bukti kepemilikan tanah, padahal secara yuridis dalam sistem agraria modern bukti tersebut bersifat lemah dan tidak mutlak. Bila pihak lain memperoleh sertifikat terhadap bidang yang sama tanpa klarifikasi status *verponding*, maka pemilik *verponding* harus berjuang melalui proses litigasi yang panjang dan berisiko kalah. Oleh sebab itu, pendaftaran ulang tanah bekas *verponding* ke sistem pertanahan modern menjadi keharusan agar masyarakat memperoleh perlindungan hukum dan agar instansi pertanahan dapat melakukan pengaturan yang tertib.

Sayangnya, proses konversi tidak berjalan mulus karena keterbatasan sosialisasi, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta keterbatasan administrasi pertanahan. Akibatnya, hingga saat ini masih banyak bidang tanah bekas *verponding* yang belum didaftarkan ke dalam sistem pertanahan nasional. Hal ini menimbulkan berbagai persoalan hukum, seperti munculnya sengketa ketika tanah tersebut diperjualbelikan, diwariskan, atau bahkan ketika pihak lain telah menerbitkan sertifikat di atas tanah yang sama. Ketidakpastian hukum ini bukan hanya merugikan pemilik tanah, melainkan juga menghambat pembangunan daerah karena status tanah tidak jelas secara administratif.

Konversi dalam pendaftaran tanah adalah proses perubahan status hak atas tanah lama (sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku) menjadi status hak atas tanah baru yang diakui sistem hukum nasional, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai (HP). Tujuannya adalah memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak lama melalui pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan dasar hukum utama UUPA.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sementara pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal [12].

Kota Payakumbuh merupakan salah satu wilayah yang berpotensi menghadapi persoalan tanah bekas *verponding*, mengingat karakteristik perkembangan kota lama dan keberadaan dokumen-dokumen masa lampau yang belum ditindaklanjuti administrasi pertanahan. Jika banyak bidang bekas *verponding* masih belum tersentuh proses

pendaftaran, hal ini dapat menyebabkan tumpang tindih kepemilikan di masa depan, kesulitan legal bagi pemilik sah, dan hambatan dalam pembangunan kota. Penelitian tentang mekanisme pendaftaran tanah bekas *verponding* di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh sangat penting untuk mengungkap hambatan, merumuskan solusi, serta membantu masyarakat memperoleh kepastian hak. Dengan demikian penelitian ini diharapkan memberi manfaat praktis untuk memperkuat sistem pertanahan lokal serta perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka penulis tertarik untuk membahas lebih mendalam sebuah penelitian yang berjudul “Pendaftaran Tanah Bekas *Verponding* di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh.”

Berdasarkan Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini berfokus pada perbedaan antara pendaftaran tanah bekas *verponding* dan pendaftaran tanah yang tidak berasal dari sistem *verponding* di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh, serta kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas sistem *verponding* tersebut.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dengan desain deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk menggambarkan secara faktual pelaksanaan pendaftaran tanah bekas *verponding* di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh serta mengidentifikasi perbedaan prosedur dengan tanah non-*verponding* dan kendala yang dihadapi dalam praktik. Penelitian dilaksanakan selama kurang lebih tiga bulan, yaitu pada Januari sampai Maret 2025, bertempat di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh sebagai lokasi utama penelitian karena instansi tersebut merupakan pelaksana teknis pendaftaran tanah dan memiliki data serta kewenangan terkait proses konversi dan penerbitan sertifikat tanah bekas *verponding*. Unit analisis dalam penelitian ini adalah prosedur administratif pendaftaran tanah, dokumen persyaratan, serta praktik verifikasi dan pengukuran lapangan yang dilakukan oleh petugas pertanahan.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pejabat dan pegawai yang terlibat dalam proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh serta masyarakat pemohon pendaftaran tanah bekas *verponding*. Mengingat keterbatasan waktu dan akses, teknik penentuan sampel dilakukan secara purposive sampling dengan kriteria responden yang secara langsung menangani atau memahami proses pendaftaran tanah bekas *verponding*. Jumlah informan utama sebanyak 5 (lima) orang yang terdiri dari 1 (satu) orang Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Ruang, 1 (satu) orang petugas ukur, 1 (satu) orang analis hukum pertanahan, serta 2 (dua) orang masyarakat yang sedang atau pernah mengajukan pendaftaran tanah bekas *verponding*. Jumlah tersebut dinilai memadai karena informasi yang diperoleh telah mencapai tingkat kejenuhan data (data saturation), di mana tidak ditemukan lagi informasi baru yang signifikan pada wawancara terakhir.

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam (in-depth interview) dan observasi langsung terhadap proses administrasi pendaftaran tanah. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur menggunakan pedoman wawancara yang memuat 15–20 pertanyaan pokok terkait prosedur pendaftaran, jenis dokumen yang diminta, mekanisme konversi hak, proses pengukuran, serta kendala administratif dan teknis. Setiap sesi wawancara berlangsung antara 45 hingga 90 menit dan direkam menggunakan perangkat perekam suara dengan persetujuan responden, kemudian ditranskripsikan secara verbatim untuk dianalisis. Observasi dilakukan dengan mengamati alur pelayanan pendaftaran tanah di loket, pemeriksaan berkas, serta proses pengukuran lapangan pada minimal 2 (dua) bidang tanah bekas *verponding* yang sedang diproses, termasuk pencatatan waktu rata-rata penyelesaian berkas sejak pendaftaran hingga tahap pengumuman data fisik dan yuridis.

Data sekunder diperoleh melalui studi dokumen terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, arsip internal kantor pertanahan (dalam bentuk salinan dokumen yang diizinkan untuk diteliti), serta 10–15 literatur pendukung berupa buku dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan konversi hak barat. Dokumen yang dianalisis antara lain salinan surat permohonan pendaftaran, fotokopi bukti alas hak seperti *eigendom verponding* atau surat keterangan tanah, berita acara pengukuran, serta contoh sertifikat yang telah diterbitkan. Setiap dokumen diperiksa untuk mengidentifikasi tahapan prosedural, jenis verifikasi yang dilakukan, dan perbedaan perlakuan antara tanah bekas *verponding* dan non-*verponding*.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui tiga tahapan utama. Pertama, tahap persiapan yang meliputi penyusunan instrumen penelitian, pengurusan surat izin penelitian dari fakultas kepada Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh, serta penjadwalan wawancara dengan responden. Kedua, tahap pelaksanaan lapangan yang

mencakup wawancara, observasi, dan pengumpulan salinan dokumen selama periode penelitian. Pada tahap ini, peneliti mencatat secara rinci jumlah berkas yang diteliti (minimal 5 berkas pendaftaran tanah bekas *verponding* dan 5 berkas tanah *non-verponding* sebagai pembanding), waktu proses administrasi, serta jenis kendala yang muncul pada masing-masing kasus. Ketiga, tahap verifikasi data yang dilakukan dengan teknik triangulasi sumber, yaitu membandingkan hasil wawancara pejabat kantor pertanahan dengan keterangan masyarakat dan isi dokumen administratif untuk memastikan konsistensi informasi.

Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif melalui beberapa langkah sistematis. Pertama, reduksi data, yaitu memilih dan memfokuskan data yang relevan dengan rumusan masalah penelitian, khususnya terkait perbedaan prosedur dan kendala pendaftaran tanah bekas *verponding*. Kedua, penyajian data dalam bentuk uraian naratif yang disusun berdasarkan kategori, seperti tahap pemeriksaan berkas, pembuktian alas hak, proses pengukuran, penerbitan surat keputusan, dan penerbitan sertipikat. Ketiga, penarikan kesimpulan yang dilakukan secara induktif dengan mengidentifikasi pola perbedaan dan hambatan yang muncul secara berulang dalam praktik. Untuk menjaga keabsahan data, digunakan teknik triangulasi metode (wawancara dan observasi), triangulasi sumber (pejabat dan masyarakat), serta pengecekan ulang (member check) kepada minimal 2 (dua) informan kunci terhadap ringkasan hasil wawancara.

Dalam hal prosedur teknis, penelitian ini juga mendeskripsikan secara rinci alur pendaftaran tanah bekas *verponding* berdasarkan temuan lapangan, mulai dari pengajuan permohonan secara tertulis oleh pemohon dengan melampirkan identitas diri, bukti alas hak lama, surat keterangan riwayat tanah, hingga pemeriksaan kelengkapan berkas oleh petugas loket. Berkas yang dinyatakan lengkap kemudian didaftarkan dalam sistem dan dijadwalkan untuk pengukuran lapangan oleh petugas ukur. Pengukuran dilakukan dengan menggunakan alat ukur elektronik (total station atau GPS geodetik) sesuai standar operasional kantor pertanahan, dengan menghadirkan pemohon dan para pemilik tanah yang berbatasan langsung sebagai saksi batas. Hasil pengukuran dituangkan dalam gambar ukur dan berita acara yang ditandatangani para pihak. Setelah itu dilakukan penelitian data yuridis, pengumuman selama jangka waktu yang ditentukan, dan apabila tidak ada keberatan, dilanjutkan dengan penerbitan surat keputusan pemberian hak (untuk tanah bekas *verponding* yang memerlukan konversi) dan pencetakan sertipikat.

Dengan metode yang dirancang secara sistematis, terukur dalam jumlah responden, volume dokumen, serta tahapan kerja yang jelas, penelitian ini memungkinkan peneliti lain untuk mereproduksi studi serupa di kantor pertanahan berbeda dengan mengikuti durasi penelitian, jumlah sampel minimal, teknik wawancara semi-terstruktur, prosedur observasi berkas, serta langkah analisis kualitatif yang telah diuraikan.

3. Hasil dan Diskusi

3.1 Perbedaan Pendaftaran Tanah Bekas *Verponding* dengan Tanah yang bukan Bekas *Verponding* di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, serta hak-hak lain yang terdaftar. Selain itu, pendaftaran tanah juga berfungsi untuk menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, baik masyarakat, pemerintah, maupun swasta, sehingga keberadaannya sangat penting dalam mendukung pembangunan nasional. Pendaftaran tanah merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Kehadiran Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Pasal 19 Tahun 1960 menjadi dasar yang memerintahkan adanya kesatuan sistem hukum tanah nasional yang berlaku bagi seluruh rakyat Indonesia [13]. Pendaftaran tanah itu menentukan dua kewajiban dari dua sisi yang berbeda, yaitu dari sisi pemerintah dan dari sisi pemegang hak. Dari sisi pemerintah, ada kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku, sedangkan dari sisi pemegang hak, ada kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya secara terus menerus setiap kali terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan menurut ketentuan yang berlaku.

Pendaftaran tanah di Indonesia pada dasarnya bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021. Namun, dalam praktiknya, proses pendaftaran tanah tidak bersifat seragam karena setiap tanah memiliki sejarah, karakteristik, dan sistem hukum yang berbeda. Perbedaan yang paling menonjol tampak pada tanah bekas *verponding* yang berasal dari sistem hukum tanah Barat dan tanah yang bukan bekas *verponding* yang sejak awal

tunduk pada hukum adat. Dari perbedaan asal-usul inilah lahir perbedaan tata cara pendaftaran, dasar hukum, pembuktian alas hak, hingga sistem pengukurannya.

Hasil dari wawancara saya dengan Ibuk Marlina S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama (Koordinator Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Ruang), bahwa Tanah bekas *verponding* pada dasarnya merupakan tanah yang dahulu berada di bawah penguasaan kolonial Belanda melalui hak-hak Barat seperti *eigendom*, *opstal*, atau *erfpacht*. Hak-hak ini terdaftar melalui sistem *Recht Cadaster* yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Ketika UUPA mulai berlaku, semua hak Barat mengalami proses penyaringan melalui ketentuan konversi. Ada tanah yang langsung berubah menjadi tanah negara karena pemegang haknya tidak memenuhi asas nasionalitas atau tidak melakukan konversi. Ada pula tanah yang dikonversi menjadi hak baru seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, maupun Hak Pakai. Proses konversi inilah yang menjadi dasar awal pendaftaran tanah bekas *verponding* setelah masa UUPA.

Berbeda dari itu, tanah yang bukan bekas *verponding* pada umumnya merupakan tanah adat yang pada masa sebelum UUPA tidak didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum, melainkan hanya dicatat untuk kepentingan pajak melalui sistem *Fiscal Cadaster*. Artinya, pencatatan tanah adat tidak dimaksudkan sebagai bukti hak, tetapi hanya menunjukkan siapa yang wajib membayar pajak.

Hasil dari wawancara saya dengan Ibuk Marlina S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama (Koordinator Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Ruang), Perbedaan sejarah hukum tersebut berdampak langsung pada perbedaan alas hak yang digunakan ketika tanah tersebut didaftarkan. Pada tanah bekas *verponding*, pemohon biasanya melampirkan bukti-bukti lama seperti surat *eigendom*, surat ukur lama, atau *verpondingregister*. Namun dalam banyak kasus, dokumen-dokumen kolonial itu sudah tidak lengkap karena usia yang sangat tua atau hilang dalam perjalanan sejarah. Ketika alas hak lama tidak ditemukan, pemohon tetap dapat melakukan pendaftaran melalui mekanisme pembuktian hak lama, bahkan dalam beberapa kasus harus melampirkan keterangan riwayat penguasaan turun-temurun. Tetapi meskipun bukti turun-temurun bisa digunakan, pembuktian untuk tanah bekas *verponding* tetap lebih ketat karena tanah tersebut berasal dari hak Barat dan menuntut kecocokan dengan data lama atau bekas peta kadaster.

Sebaliknya, tanah yang bukan bekas *verponding* lebih fleksibel dalam hal pembuktian alas hak karena tidak memiliki arsip hukum Barat. Dokumen yang digunakan biasanya berupa girik, petok D, ketitir, surat keterangan tanah dari nagari atau desa, sampai keterangan saksi-saksi yang mengetahui penguasaan tanah secara turun-temurun. Bahkan jika tidak ada satupun dokumen tertulis, pemohon dapat melampirkan ranji atau silsilah keluarga yang menerangkan riwayat penguasaan tanah secara adat. Bagi tanah adat, pembuktian semacam ini dianggap wajar karena memang tidak ada sistem registrasi hukum Barat yang pernah diterapkan sebelumnya.

Hasil dari wawancara saya dengan Ibuk Marlina S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama (Koordinator Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Ruang), Perbedaan berikutnya tampak pada tahap pemeriksaan berkas dan verifikasi. Ketika pemohon mengajukan pendaftaran tanah bekas *verponding* ke Kantor Pertanahan, petugas akan memeriksa kesesuaian dokumen dengan data historis bekas hak Barat. Pemeriksaan dilakukan secara cermat karena sertipikat yang diterbitkan biasanya merupakan sertipikat pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah, tergantung luas tanahnya. Tanah di bawah tiga hektar cukup ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sedangkan tanah di atas tiga hektar memerlukan SK dari Kepala Kanwil. Hal ini karena tanah bekas hak Barat mengandung implikasi hukum yang lebih besar, terutama terkait statusnya sebagai bekas aset kolonial yang sensitif bagi negara.

Sementara itu, pemeriksaan berkas untuk tanah yang bukan bekas *verponding* lebih fokus pada aspek penguasaan aktual. Petugas memeriksa keabsahan surat keterangan dari nagari atau desa, mencocokkan informasi pemohon dengan keterangan saksi, serta memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang disengketakan. Aspek administratif lebih menonjol karena sertipikat yang diterbitkan bukan merupakan pemberian hak hasil konversi, melainkan pendaftaran pertama hak berdasarkan penguasaan adat.

Hasil dari wawancara saya dengan Ibuk Marlina S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama (Koordinator Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Ruang), selanjutnya tahap pengukuran juga memperlihatkan perbedaan tersendiri. Pada tanah bekas *verponding*, petugas ukur kadang memiliki referensi peta atau surat ukur lama yang dapat dijadikan pembanding, meskipun banyak di antaranya sudah tidak lengkap. Jika terdapat peta kadaster lama, petugas tinggal memastikan kesesuaian batas lama dengan kondisi fisik sekarang. Namun jika tidak ditemukan, pengukuran tetap

dilakukan tetapi harus disertai penelitian riwayat dan keterangan batas oleh orang-orang yang memahami kondisi tanah sejak lama.

Sedangkan pada tanah bukan bekas *verponding*, pengukuran dilakukan sepenuhnya berdasarkan batas-batas fisik yang ditunjukkan pemohon dan disaksikan oleh para tetangga. Tidak ada referensi peta kolonial sehingga seluruh proses bergantung pada batas alami seperti pagar, parit, pohon, atau tanda-tanda adat. Justru karena itu, pengukuran pada tanah adat terkadang lebih cepat tetapi memerlukan kesepakatan sosial yang kuat agar tidak menimbulkan keberatan dari pihak lain.

Setelah pengukuran selesai dan pengumuman data fisik serta data yuridis dilakukan selama jangka waktu yang ditentukan, proses berlanjut ke validasi dan penerbitan sertipikat. Untuk tanah bekas *verponding*, sertipikat diterbitkan melalui mekanisme pemberian hak dengan dasar Surat Keputusan pejabat berwenang. Hal ini mempertegas statusnya sebagai hasil konversi dari hak-hak Barat menjadi hak-hak nasional sesuai ketentuan UUPA. Sementara itu, sertipikat tanah yang bukan bekas *verponding* diterbitkan sebagai hasil pendaftaran pertama kali atas dasar penguasaan dan kelengkapan bukti adat.

Kepastian hukum terhadap tanah bekas *verponding* di Kota Payakumbuh dipandang sebagai sesuatu yang sangat penting karena menyangkut kepentingan masyarakat, pemerintah daerah, dan keberlanjutan pengelolaan ruang wilayah. Tanah bekas *verponding* biasanya memiliki riwayat panjang sejak masa kolonial, sehingga sering ditemukan minimnya dokumen pendukung, ketidaksesuaian batas, atau tumpang tindih klaim. Dalam kondisi seperti itu, kepastian hukum menjadi dasar agar masyarakat dapat mengetahui secara jelas siapa pemilik sah suatu bidang tanah, bagaimana batas-batasnya, serta apa status haknya. Tanpa kepastian hukum, masyarakat yang telah menguasai tanah secara turun-temurun dapat menghadapi kerentanan, misalnya munculnya klaim baru, sengketa antar warga, maupun kesulitan ketika ingin memanfaatkan tanah untuk kepentingan ekonomi seperti pembangunan rumah, permohonan kredit, atau investasi usaha.

Kepastian hukum atas tanah non-*verponding* juga lebih mudah dicapai karena bukti-bukti dan riwayatnya tersusun dalam kerangka sistem agraria nasional. Pemerintah daerah dapat menetapkan peruntukan ruang dan mencegah sengketa secara lebih baik karena informasi yang dimiliki lebih mutakhir. Berbeda dengan tanah bekas *verponding* yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian akibat minimnya dokumen dan kebutuhan verifikasi historis yang panjang, tanah yang bukan bekas *verponding* lebih jarang menimbulkan konflik kepemilikan maupun tumpang tindih klaim.

3.2 Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh dalam melaksanakan pendaftaran tanah bekas sistem *verponding*

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibuk Marlina, S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama (Koordinator Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Ruang), dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas *verponding*, Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh menghadapi berbagai kendala yang berasal dari aspek masyarakat dan aspek teknis. Dari aspek masyarakat, tidak seluruh lapisan masyarakat menerima program pendaftaran tanah dengan baik. Hal ini disebabkan oleh anggapan umum bahwa proses pengurusan sertifikat selalu sulit, berbelit-belit, serta membutuhkan biaya yang mahal. Persepsi tersebut menimbulkan keraguan dan kurangnya inisiatif masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Selain itu, terdapat pula kendala yang bersifat teknis dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas *verponding*. Salah satu kendala utama adalah kurangnya informasi yang dimiliki masyarakat terkait pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam praktiknya, masyarakat seringkali tidak mampu menguraikan riwayat tanah secara runtut dan berkesinambungan, sehingga menyulitkan proses penelitian data yuridis. Permasalahan lain yang kerap ditemukan adalah pemilik tanah yang belum memasang tanda atau patok batas pada objek tanahnya, sehingga menimbulkan ketidakjelasan batas dan berpotensi memicu sengketa. Dari sisi administratif, masih terdapat kasus di mana tanda tangan atau cap ibu jari pada dokumen bukan merupakan milik pemohon yang sebenarnya. Di samping itu, sebagian pemohon bersikap pasif dan menyerahkan sepenuhnya proses pengurusan kepada petugas Kantor Pertanahan tanpa proaktif melengkapi persyaratan yang kurang. Kendala lainnya adalah banyaknya berkas-berkas penting yang hilang serta kesulitan masyarakat dalam mengumpulkan dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan untuk proses pendaftaran.

Kurangnya pemahaman dan pengetahuan tentang hak-hak atas tanah menjadi salah satu hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari tanah bekas *verponding*. Banyak masyarakat masih kurang memahami hak-hak mereka terhadap tanah mereka dan proses pendaftaran tanah. Beberapa masyarakat bahkan masih belum tahu bahwa mereka memiliki hak atas tanah mereka. Hal ini dapat menghambat proses pendaftaran karena masyarakat tidak merasa perlu untuk mendaftarkan tanah mereka. Oleh karena itu, perlu ada upaya edukasi dan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka terhadap pentingnya mendaftarkan tanah.

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan [14]. Prinsip ini juga sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan pentingnya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah [15].

Ketidakjelasan batas-batas wilayah atau batas wilayah tanah seringkali tidak jelas atau dipersengketakan, dapat membuat proses pendaftaran menjadi sulit karena perlu ada kesepakatan mengenai batas-batas wilayah yang bersangkutan. Kadang-kadang juga terdapat perbedaan interpretasi mengenai batas-batas wilayah tersebut antara masyarakat dan pihak lain seperti pemerintah, perusahaan, dan investor. Hal ini dapat mengakibatkan terjadinya konflik dan perselisihan yang sulit diatasi.

Pemerintah seringkali kurang memberikan dukungan dan fasilitas yang dibutuhkan dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini termasuk kurangnya anggaran dan personil yang memadai untuk melaksanakan proses pendaftaran. Selain itu, tidak semua daerah di Indonesia memiliki kantor pertanahan yang dapat membantu dalam proses pendaftaran tanah. Akibatnya, proses pendaftaran menjadi lambat dan sulit dilakukan oleh masyarakat.

Demikian juga mengenai kompleksitas proses pendaftaran dalam proses pendaftaran tanah seringkali membutuhkan waktu yang lama. Hal ini dapat membuat masyarakat adat kehilangan minat untuk melaksanakan proses pendaftaran. Selain itu, proses pendaftaran yang kompleks juga memerlukan biaya yang besar, misalnya untuk memperoleh sertipikat tanah *verponding*. Hal ini dapat menjadi hambatan bagi masyarakat adat yang tidak mampu. Oleh karena itu, untuk dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelaksanaan pendaftaran tanah bekas *verponding*, diperlukan upaya yang komprehensif dan terintegrasi untuk mengatasi hambatan atau kendala yang dihadapi tersebut.

Pengetahuan masyarakat tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah masih sangat rendah. Hal ini disebabkan karena ketidakpedulian sebagian masyarakat terhadap peraturan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah, perekonomian masyarakat yang tidak sejahtera. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh mempunyai peran yang sangat penting dengan kebijakan-kebijakan yang mendukung proses pelaksanaan Pendaftaran tanah bekas *verponding*.

Beberapa upaya yang dapat dilakukan seperti meningkatkan kesadaran masyarakat, meningkatkan akses terhadap informasi, penyelesaian konflik hukum, meningkatkan partisipasi dan keterlibatan, penyediaan sumber daya yang memadai. Dengan mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diharapkan pelaksanaan pendaftaran tanah bekas *verponding* dapat berjalan dengan efektif dan efisien, serta dapat memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi hak-hak masyarakat atas tanah yang mereka miliki dan tempati.

Dengan didaftarkannya tanah yang dimiliki oleh setiap pemilik tanah dari Kantor Pertanahan maka pemilik tanah dapat memperoleh perlindungan hukum terhadap tanah miliknya dan dapat mempertahankan tanah yang dimilikinya dengan mudah apabila ada pihak lain yang berusaha untuk menguasai tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah. Hal ini juga diperkuat dengan masih banyaknya tanah yang dimiliki masyarakat yang mengalami sengketa akibat tanah waris yang telah dibagi oleh pemilik tanah sebelumnya dituntut kembali oleh keturunan yang sekarang.

Kantor Pertanahan mempunyai peran yang sangat penting dengan kebijakan-kebijakan yang mendukung proses pelaksanaan pendaftaran tanah bekas *verponding*. Di samping itu, pengetahuan masyarakat tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah harus ditingkatkan dengan cara meningkatkan kepedulian masyarakat melalui sosialisasi peraturan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah

4. Kesimpulan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bekas *verponding* di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh memiliki perbedaan yang nyata dibandingkan dengan pendaftaran tanah yang bukan bekas *verponding*. Perbedaan tersebut terletak pada sumber alas hak, tingkat kompleksitas pembuktian, serta tahapan administrasi yang harus dilalui. Tanah bekas *verponding* memerlukan penelusuran dokumen historis, penelitian riwayat penguasaan, serta proses konversi hak sebelum diterbitkan sertipikat, sehingga prosedurnya relatif lebih panjang dan ketat. Sebaliknya, tanah *non-verponding* lebih menitikberatkan pada pembuktian penguasaan fisik, keterangan saksi, serta administrasi pertanahan yang berlaku saat ini sehingga prosesnya cenderung lebih sederhana. Penelitian ini juga menemukan bahwa kendala utama dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bekas *verponding* berasal dari rendahnya pemahaman masyarakat, hilangnya atau tidak lengkapnya dokumen lama, ketidakjelasan batas tanah, serta keterbatasan sumber daya dan dukungan administratif. Temuan ini menunjukkan bahwa peningkatan kualitas pelayanan, penguatan sistem arsip dan digitalisasi data, serta sosialisasi yang berkelanjutan kepada masyarakat memiliki implikasi penting dalam mempercepat proses pendaftaran dan meminimalkan sengketa. Ke depan, diperlukan penelitian lanjutan yang mengkaji efektivitas kebijakan percepatan pendaftaran tanah bekas *verponding* serta strategi kolaborasi antara pemerintah daerah dan masyarakat dalam mendukung tertib administrasi pertanahan.

Referensi

1. Dr. Diana R. (2022). *Pendaftaran tanah bersertipikatan hak atas tanah dan peralihannya* (Cet. 1, hlm. 6–7). Jakarta: UKI Press.
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Putranto, I. A., & Turisno, B. E. (2021). Perlindungan hukum *verponding* Indonesia yang belum dikonversi dan disertipikatkan oleh pihak lain (Studi kasus Putusan No. 420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim). *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia Program Studi Magister Ilmu Hukum*, 3(2), 253.
4. Putranto, I. A., & Turisno, B. E. (2021). *Ibid.*, 253.
5. Maharani, F. D., & Anggoro, T. (2024). Berlakunya *eigendom* pada tanah negara yang penguasaan fisiknya dikuasai oleh penggarap (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 109 PK/PDT/2022). *Jurnal Indonesia Notary*, 5(1), 3.
6. Kaunang, M. C. (2016). Proses pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 5(4), 72.
7. Novriyadi. (2025, Oktober 23). Tanah *verponding*. Diakses dari <https://www.lamudi.co.id/journal/tanah-verponding/>
8. Bidasari, A., & Tuto, M. P. P. (2024). Tinjauan yuridis sertifikat hak guna bangunan atas tanah berdasarkan klaim hak milik menurut *eigendom verponding* (Studi Putusan Nomor 227/Pdt.G/2020/PN Mks). *Jurnal Legalitas*, 17(2), 178.
9. Ramadhani, R. (2024). *Hukum pertanahan* (Cet. 1, hlm. 22).
10. Al-Qur'an. (n.d.). Surah Al-Ahzab: 27.
11. Suryanto, V. S., dkk. (2024). *Penguatan pengaturan proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan* (Cet. 1, hlm. 253).
12. Suryanto, V. (2023). *Hukum pengadaan dan pendaftaran tanah* (Cet. 1, hlm. 229).
13. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
14. Tehupelory, A. (2012). *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia* (Cet. 1, hlm. 6). Jakarta.
15. Lofi, R. M. (2025). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Lahan Gambut Pasca Terbitnya Inpres Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Pippib Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA. *Private Law*, 5(2), 316-328.