

JURNAL

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI
(KONVERSI HAK MILIK ATAS TANAH ADAT)
DALAM RANGKA MEMBERIKAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN MERAUKE**



Diajukan Oleh :

BENEDICTA PUTRI DUMATUBUN

NPM : 120510779

Prgram Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

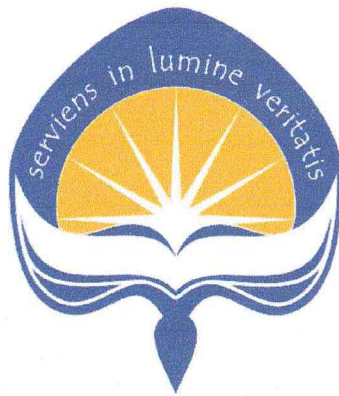
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2016

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI
(KONVERSI HAK MILIK ATAS TANAH ADAT)
DALAM RANGKA MEMBERIKAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN MERAUKE**



Diajukan oleh:
Benedicta Putri Dumatubun

NPM : 120510779
Prgram Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada tanggal 1 Juni 2016

Dosen Pembimbing I,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Dosen Pembimbing II,

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name "Maria" written in a cursive style.

Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Mengetahui,
Dekan,



Endro Susilo, S.H., L.L.M.

JURNAL

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI

(KONVERSI HAK MILIK ATAS TANAH ADAT)

DALAM RANGKA MEMBERIKAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM

DI KABUPATEN MERAUKE

Penulis : Benedicta Putri Dumatubun
Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta
dictadumatubun47@gmail.com

Abstract

This thesis entitle The Implementation of Registration of Customary Property Rights (Conversion of Customary Land) In Creating Legal Certainty In Merauke Regency. The problem formulation of this thesis is How does The Implementation of Registration of Customary Property Rights (Conversion of Customary Land) In Creating Legal Certainty In Merauke Regency.

The type of research of this thesis is empirical legal research. The data consist of primary data and secondary data. Primary data was collected by giving questionnaire to respondents and conducting interview to the sources/speakers. The secondary data was collected by studying primary and secondary legal materials through library study. The analysis of the data used is qualitative data which outlines the data quality in the form of a regular sentence , cascading , logical , non-overlapping , and effectively so as to facilitate data interpretation and understanding of analytical results. The conclusions used deductive reasoning process , which started from the general proposition that has to be true then the conclusion of new knowledge in the form of a specialities.

Registration of Customary Property Right (Conversion of Customary Land) in Creating Legal Certainty in Merauke Regency is accordance with Government Regulation Number 24 Year 1997 on Land Registration and PMNA / KBPN Number 3 of 1997 on the Implementation of Government Regulation Number 24 Year 1997 concerning the land Registration processes , requirements , and results. One out of four respondents of this thesis already got his certificate, the rest of them have to face the problem to get their certificate done.

Keywords: Conversion, Property Rights, Land Registration, Legal Certainty.

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Berdasarkan pasal tersebut kemudian diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang sering dikenal dengan UUPA. Dikeluarkannya UUPA dengan latar belakang bahwa susunan kehidupan masyarakat Indonesia masih bercorak

agraris; bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan memiliki fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur; Hukum Agraria sebelum UUPA berlaku tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara dalam menyelesaikan revolusi nasional.

Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 di Indonesia, hak atas tanah barat dan hak atas tanah

adat dikonversi (diubah) menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Konversi hak-hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan oleh UUPA.¹ Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA hak-hak atas tanah yang dikonversi menjadi Hak Milik adalah hak agrarisch eigendom, milik, yasan, anderbeni, hak atas tanah druwe, hak atas tanah druwe desa, pesini, grant Sultan, *landerijenbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun dengan syarat bahwa yang mempunyai hak-hak tersebut adalah warga Negara Indonesia. Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA. Hal tersebut berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar. Sertipikat merupakan suatu bukti kepemilikan dan jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah kepada rakyat dalam mempertahankan kepemilikannya atas tanah yang mereka miliki. Jaminan kepastian hukum meliputi²:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak);

¹ Effendi Peranginangin, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 45.

² Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Raih Asa Sukses, Jakarta, hlm. 10.

3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Penelitian mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting. Sertipikat memberikan kepastian hukum bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat Hak Milik atas tanah diharapkan dapat mencegah sengketa tanah. Selain itu, pemilik tanah dengan nyaman dapat melakukan perbuatan hukum sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sertipikat juga memiliki nilai ekonomis yaitu dapat menjadi jaminan hutang. Kabupaten Merauke merupakan kabupaten yang berada di ujung selatan negara Indonesia. Di Kabupaten Merauke hukum adat masih sangat kuat. Berlakunya Hukum Tanah adat dan Hukum Tanah Nasional sering menimbulkan sengketa atau kasus di Kabupaten Merauke, misalnya gugatan secara adat kepada orang atau badan hukum yang telah memiliki sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut. Banyak pemilik tanah yang belum mempunyai sertipikat kurang berminat untuk melakukan Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi tanah adat) atas kepemilikan tanah secara adat.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka dapat dirumuskan suatu permasalahan yaitu bagaimanakah pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali karena konversi hak milik atas tanah adat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di Kabupaten Merauke?

Tujuan

Tujuan dalam penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui, menganalisis, dan mengkaji pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali karena konversi hak milik atas tanah adat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di Kabupaten Merauke..

Tinjauan Pustaka

A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah

Pengertian Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 UUPA, yang menentukan bahwa:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat

dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pengaturan mengenai subyek Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik;
- b) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya;
- c) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinannya, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dijelaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat pasal ini.³

B. Tinjauan Tentang Konversi Hak Atas Tanah

Konversi yang dimaksud di dalam Hukum Agraria secara umum dapat dikatakan sebagai penyesuaian atau dapat dikatakan sebagai perubahan dari peraturan-peraturan yang lama kepada peraturan-peraturan yang baru, tentunya dengan hak-hak yang baru pula.⁴ Konversi

hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah dari hak yang lama menjadi hak yang baru menurut UUPA. Hak yang lama adalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA sedangkan hak baru adalah hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam UUPA, khususnya Pasal 16 ayat (1), c.q Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.⁵ Ketentuan Konversi UUPA adalah penyesuaian hak-hak tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama yaitu hak-hak tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat. Untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA dan pelaksanaan konversi hak itu baru tuntas selesai atas tanah tersebut telah dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak tanahnya. Jadi kalau baru dicatat pada bukti hak tanahnya bahwa tanah tersebut telah dikonversi (biasanya dengan diketik atau dicap) dengan tanda tangan dari Kepala Kantor Pendaftaran Tanah seperti yang diperintahkan oleh Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 belum dapat dianggap selesai, baru pada taraf permulaan pelaksanaan konversi.⁶

Dalam Pasal II ayat (I) Ketentuan Konversi UUPA menentukan bahwa:

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu hak *agrarisches eigendom*, milik, yasan, andarbeni, hak atas tanah druwe, hak atas tanah druwe desa, pesini, grant sultan, *landerinbezitrecht*, *altijddurende*, *erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai

³Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm 506.

⁴Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak Dan*

Pembebasan Tanah, Sinar Grafika Offset, Jakarta, hlm 60.

⁵R. Rahardjo, 2008, *Himpunan Istilah Pertanian Dan yang Terkait*, Djambatan, Jakarta, hlm 120.

⁶A.P. Parlindungan, 1985, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, hlm 5-6.

berlakunya Undang-undang ini menjadi Hak Milik tersebut di dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang memunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

Dalam pengajuan permohonan konversi harus dilampirkan⁷:

- 1) Tanda bukti haknya (jika ada, juga surat ukurnya);
- 2) Tanda bukti kewarganegaraan pada tanggal 24 September 1960;
- 3) Keterangan tentang tanahnya apakah tanah untuk perumahan ataupun untuk pertanian.

C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah
Pengertian Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak- hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pengertian Pendaftaran Tanah terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Obyek Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;

- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertifikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilakukan melalui dua cara yaitu Pendaftaran Tanah secara sistematis dan sporadik. Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

2. Hasil dan Pembahasan

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Konversi Hak Milik Atas Tanah Adat) adalah suatu bentuk kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh jaminan kepastian hukum, juga merupakan bentuk kesadaran hukum para responden. Para responden mendaftarkan hak atas tanahnya dibantu oleh PPAT karena prosesnya pendaftaran tanah untuk pertama kali (konversi) cukup panjang.

Sesuai dengan Pasal 19 UUPA bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban negara Indonesia dalam rangka menjamin kepastian hukum dan juga untuk keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan

⁷A.P. Parlindungan, 1985, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah menurut UUPA*, Alumi, Bandung, hlm 127.

penyelenggaraan. Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah kepastian mengenai subyek, obyek, dan hak atas tanah tersebut. Kegiatan Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertamanya kali ini meliputi tiga tahap. Tahap pertama yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik; kedua pembuktian hak dan pembukuannya; dan yang ketiga penerbitan sertifikat. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi hak milik atas tanah adat) oleh Bapak Muktiar, Bapak Amin, dan Bapak Fransiskus dibantu oleh Notaris/PPAT, sedangkan Bapak Hassan mendaftarkan hak milik atas tanah tanpa dibantu oleh Notaris/PPAT dan ketika muncul kasus kemudian ia memintabantuan kepada Notaris/PPAT. Para responden mendaftarkan tanahnya dibantu oleh Notaris/PPAT karena prosesnya pendaftaran tanah untuk pertama kali (konversi hak milik atas tanah adat) cukup panjang. Kewenangan PPAT terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas dan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2. Ketiga PPAT menyatakan bahwa wewenang PPAT dalam proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi hak milik atas tanah adat) ialah membantu. Hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT yang menentukan bahwa PPAT melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah. PPAT tidak memiliki kewenangan yang penuh atas proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi).

Pasal 5 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Pada tahun 2012 Bapak Muktiar membeli sebidang tanah adat yang terletak di Kelurahan Samkai dengan luas 20x40 m². Sebelum membeli tanah tersebut melakukan pengecekan peta pertanahan di Kelurahan Samkai, Lembaga Masyarakat Adat (LMA) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke. Tanah tersebut masih kosong artinya belum pernah ada sertifikat yang dikeluarkan atas tanah tersebut. Setelah melakukan pengecekan dan memang benar tanah tersebut belum ada pemiliknya, Bapak Muktiar melakukan pembayaran kepada pemilik tanah adat.

Tanah tersebut masih merupakan tanah adat sehingga harus diadakan pelepasan secara adat melalui LMA, kemudian tahap selanjutnya prosesi pelepasan adat dilaksanakan sebagai simbol bahwa seluruh masyarakat adat tersebut telah menyetujui untuk melepaskan tanah tersebut dari hukum adat mereka. Prosesi pelepasan ini berlangsung selama kurang lebih setengah hari. Bapak Muktiar membayar seluruh biaya prosesi adat yang dilaksanakan, ia tidak mengatakan berapa jumlah nominalnya karena prosesi tersebut sudah berlangsung beberapa tahun lalu dan ia lupa.

Upacara pelepasan adat diselenggarakan di atas tanah yang akan di lepaskan dari hukum adat setempat. Upacara tersebut dihadiri oleh Bapak Muktiar, pemilik tanah tersebut yang merupakan masyarakat adat, ketua adat setempat, tujuh marga yang menjadi anggota LMA, dan masyarakat adat. Yang harus disiapkan oleh Bapak Muktiar adalah babi sejumlah banyak marga yang berada di atas tanah tersebut, pisang, sagu, wati (minuman adat yang terbuat dari tumbuh-tumbuhan). Selama berlangsungnya acara mereka mengenakan pakaian adat lengkap (cawat), dan diiringi tari-tarian. Proses pembayaran atas tanah tersebut dilakukan dengan meletakkan sejumlah uang yang telah disepakati di atas babi kemudian babi tersebut dimasak dan di makan bersama. Prosesi adat tersebut disaksikan oleh anggota LMA dan diabadikan sebagai bukti bahwa telah

diselanggarakan pelepasan tanah secara adat.

Setelah dilaksanakan pelepasan secara adat maka LMA mengeluarkan surat pelepasan yang telah ditandatangani oleh ketujuh marga besar yaitu Gebze, Mahuze, Nikend, Palagaize, Keize, Samkakai, Basik-basik. Setelah itu bapak Muktiar menyiapkan dokumen-dokumen:

- a. Surat Keterangan Tanah Adat oleh LMA;
- b. Surat Keterangan Pelepasan Tanah Adat;
- c. Surat Keterangan Tanah oleh Kelurahan Samkai;
- d. Kuitansi Jual-beli.

Dengan dokumen tersebut Bapak Muktiar melaksanakan Pendaftaran Tanah untuk memperoleh sertipikat dengan dibantu oleh Notaris/PPAT karena Bapak Muktiar merasa kalau mendaftarkan sendiri ke Kantor Pertanahan, akan rumit. Setelah menerima dokumen-dokumen tersebut, PPAT melakukan pengecekan peta di Kelurahan Samkai dan Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke. Hasil pengecekan PPAT bahwa tanah tersebut belum diberi tanda atau diplot (istilah orang-orang di Kabupaten Merauke), artinya belum pernah ada sertipikat yang dikeluarkan atas tanah tersebut. Bapak Muktiar dan PPAT terkait memastikan sebanyak dua kali bahwa dalam peta di kelurahan dan Kantor Pertanahan masih kosong, Bapak Muktiar menyerahkan uang sebesar Rp. 4.000.000,- kepada PPAT tersebut sebagai biaya untuk melaksanakan pendaftaran pertama kali (konversi) tanah di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 14 ayat (2) butir b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah setelah tahap pertama yaitu pembuatan peta dasar pendaftaran kemudian tahap yang kedua yaitu penetapan batas bidang-bidang tanah. Tahap pengukuran memerlukan waktu sekitar enam bulan. Dalam tahap ini mulai muncul permasalahan karena ternyata tanah tersebut telah bersertipikat atas nama orang lain. Kemudian PPAT melaporkan hak tersebut kepada Bapak Muktiar. Bapak Muktiar membatalkan pendaftaran pertama kali (konversi tanah adat) hak

atas tanahnya dan meminta kembali uang sebesar Rp 4.000.000,- yang telah dibayarkan ke Kantor Pertanahan namun hingga saat ini tidak ada kepastian apakah sertipikat atas nama Bapak Muktiar akan keluar dan uang yang telah dibayarkan akan dikembalikan. Bapak Muktiar juga menjelaskan bahwa kasus ini dialaminya tidak hanya satu kali namun sudah tiga kali, dan akhirnya Bapak Muktiar merasa trauma untuk membeli tanah dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke.

Bapak Amin merupakan seorang wiraswasta yang memiliki sebuah Perseroan Terbatas yang cukup besar di Kabupaten Merauke. Bapak Amin memerlukan tanah yang cukup luas untuk menunjang kinerja dari PT tersebut. Pada tahun 2012 Bapak Amin membeli tanah seluas 50.000 m². Tanah tersebut bapak Amin peroleh beberapa dari masyarakat adat dan masyarakat yang sudah memiliki tanah bersertipikat. Untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat dan diperoleh langsung dari masyarakat adat harus dilaksanakan upacara pelepasan tanah adat terlebih dahulu. Prosesi pelepasan tanah adat Bapak Amin ini sama dengan prosesi pelepasan tanah adat yang dilakukan oleh Bapak Muktiar. Biaya yang dikeluarkan oleh Bapak Amin mencapai Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Setelah melakukan prosesi pelepasan tanah adat Bapak Amin memperoleh Surat Keterangan Tanah Adat dan Surat Pelepasan Tanah Adat yang di keluarkan oleh LMA dan ditanda tangani oleh tujuh marga besar. Prosesi jual-beli tersebut juga dilakukan di depan Kepala Kampung Semangga Jaya dan di ketahui oleh Kepala Distrik Semangga. Tanah yang akan didaftarkan oleh Bapak Amin sangat luas maka biaya pendaftaran yang dikeluarkan juga besar yaitu mencapai puluhan juta rupiah. Karena biaya yang dikeluarkan untuk biaya pendaftaran tanah sangat besar sementara Bapak Amin belum memiliki cukup biaya maka surat keterangan dari LMA dan surat keterangan dari kelurahan disimpan lebih dahulu oleh Bapak Amin sampai biaya yang diperlukan untuk mendaftarkan

Hak Milik atas tanahnya mencukupi. Kurang dari satu tahun Bapak Amin telah memiliki biaya yang cukup untuk melakukan Pendaftaran Tanah miliknya seluas 50.000m², maka Bapak Amin segera melakukan Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi hak milik atas tanah adat)

Dokumen tersebut Bapak Amin serahkan kepada Notaris/PPAT setempat untuk membantu melakukan Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi hak milik atas tanah adat). Setelah menerima dokumen dari Bapak Amin Notaris/PPAT yang telah ditunjuk segera melakukan pengecekan pada peta pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke. Dari hasil pengecekan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT tersebut tanah yang dibeli oleh Bapak Amin belum ada pemilikinya. Notaris/PPAT tersebut segera menyerahkan dokumen-dokumen tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke. Bapak Amin tinggal menunggu dilaksanakannya tahap kedua dari pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi hak milik atas tanah adat) yaitu pembuktian hak dan pembukuannya namun, tidak ada keterangan lebih lanjut dari Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke mengenai tanah milik Bapak Amin. Notaris/PPAT kemudian melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke mengenai perkembangan proses Pendaftaran Tanah milik Bapak Amin dan hasilnya tanah tersebut telah bersertipikat atas nama orang lain. Kejadian ini telah terjadi beberapa kali oleh Bapak Amin dan berdasarkan pengalaman beliau menjelaskan bahwa tidak mungkin Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke memberikan penyelesaian atas kasus tersebut.

Menurut penulis ada kemungkinan kesalahan sengaja dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Bukan kesalahan administrasi oleh Kantor Pertanahan melainkan unsur kesengajaan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke. Bapak Muktiar telah melakukan dua kali pengecekan peta di LMA, di kelurahan dan Kantor Pertanahan hasilnya tidak pernah ada sertipikat yang

dikeluarkan atas obyek tanah tersebut, namun bagaimana mungkin dalam kurun waktu enam bulan muncul suatu sertipikat atas obyek tanah tersebut dengan subyek yang berbeda dan pengecekan juga dilakukan oleh PPAT sebelum memasukkan dokumen ke Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke. Proses Pendaftaran Tanah untuk pertama kali juga telah dilakukan pengukuran dan penetapan batas-batas yang disaksikan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke, Bapak Muktiar, dan Notaris/PPAT. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali yang dilalui Bapak Muktiar pada tahap pertama dan kedua sudah sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum membeli tanah Bapak Muktiar dan Notaris/PPAT melakukan tiga kali pengecekan peta untuk memastikan bahwa tanah tersebut terbebas dari kasus. Ternyata walaupun pengecekan telah dilakukan beberapa kali oleh Bapak Muktiar dan Notaris/PPAT, masih memungkinkan munculnya sertipikat atas nama orang lain.

Sesuai dengan Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Nasional Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, permohonan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak atas bidang tanah yang bersangkutan. Setelah dokumen dilengkapi oleh Bapak M maka dilakukan proses pendaftaran tahap yang kedua yaitu pengukuran. Berdasarkan Pasal 77 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Setelah proses pengukuran selesai Bapak Muktiar hanya tinggal menunggu dikeluarkannya sertipikat. Apabila ada subyek lain yang pada saat bersamaan melakukan pendaftaran atas tanah yang sama, tidak mungkin proses Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi hak milik atas tanah adat) sampai pada tahap kedua yaitu pengukuran dan penetapan batas-batas. Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 kasus yang dialami oleh Bapak Muktiar

terakhir yaitu keluarnya sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut.

Bapak Hassan menunggu keluarnya sertipikat selama beberapa tahun namun tidak kunjung ada kepastian keluarnya sertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke. Sejak tahun 1980 Bapak Hassan rutin membayar pajak atas tanah tersebut. Pada tahun 1986 Bapak Hassan diberitahu oleh tetangga yang mempunyai tanah bersebelahan dengan letak tanah tersebut bahwa ada yang membeli tanah tersebut tanpa sepengetahuan Bapak Hassan. Kemudian Bapak Hassan melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke dan ternyata ada sertipikat yang telah di terbitkan atas nama John, tidak atas nama Bapak Hassan. Mereka melakukan pengurusan karena *double* sertipikat di atas sebidang tanah yang sama namun sampai saat ini tidak ada penyelesaian dari Kantor Pertanahan.

Menurut penulis responden mengerti akan pentingnya mendaftarkan tanah untuk memperoleh Hak Milik atas tanah tersebut dan agar diakui kepemilikannya secara sah oleh negara. Responden mengetahui mengenai proses pendaftaran tanah sehingga melakukan pendaftaran tersebut pada tahun 1980 tanpa dibantu oleh PPAT dan menurut Bapak Hassan prosedur Pendaftaran Tanah sudah cukup jelas. Dokumen yang mereka bawa ketika mendaftarkan tanah ialah:

- a. kwitansi jual-beli dengan Mantri Oba yang telah di legalisir oleh Kantor Pos;
- b. Surat keterangan penyerahan tanah yang diketahui oleh Mantri Oba, Bapak Hassan, dan Kelurahan Karang Indah.

Tidak ada biaya yang dikeluarkan karena tanah tersebut diperoleh dari Pemerintah Kabupaten Merauke. Menurut mereka proses pendaftaran tanah rumit karena hingga saat ini belum dikeluarkan sertipikat bahkan muncul suatu masalah baru yaitu sertipikat atas nama John.

Bapak Hassan berkonsultasi mengenai kasus yang dihadapi tersebut dengan Notaris/PPAT Bapak Aloysius.

Bapak Aloysius kemudian membantu Bapak Hassan untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan cara mengirim surat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke, surat tersebut berisi duduk perkara yang dialami oleh Bapak Hassan dan meminta pertanggung jawaban dari Kantor Pertanahan.

Menurut penulis kasus yang dialami oleh Bapak Hassan yang terjadi pada tahun 1980 maka hal ini mengacu pada Peraturan Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Permohonan para perawat sudah sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Luas tanah yang diberikan oleh Bupati Kabupaten Merauke kepada para perawat tidak lebih dari 2.000m². Pasal 4 Peraturan Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Permohonan yang diajukan oleh para perawat melalui Bupati Kabupaten Merauke sudah sesuai dengan peraturan tetapi dalam proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah tidak secara otomatis dilaksanakan dari pihak Kantor Pertanahan. Tanah yang telah disediakan oleh Bupati Kabupaten Merauke dilimpahkan kepada Mantri Oba yang kemudian membagikan kepada masing-masing perawat seluas 20x30m² dengan tanda bukti kuitansi jual beli, walaupun pada kenyataannya para perawat tidak membayarkan sejumlah uang kepada Mantri Oba. Setelah mereka memperoleh tanah dari Mantri Oba kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke. Tanah yang diberikan langsung oleh Bupati Kabupaten Merauke dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah tidak secara otomatis didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara

Pemberian Hak Atas Tanah dimana permohonan diajukan kepada Bupati kemudian secara otomatis didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Dilihat dari dokumen yang dibawa juga sudah lengkap. Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali (konversi) dari pengukuran dan pemetaan; penetapan batas-batas bidang tanah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah namun, sampai pada tahap pembuatan surat ukur, tidak dilakukan oleh Kantor Pertanahan, malah pada tahun 1986 muncul sertipikat atas nama John.

Bantuan yang diberikan oleh Notaris/PPAT terhadap Bapak Hassan yaitu bahwa proses Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi) memang dilakukan sendiri oleh Bapak Hassan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke sampai pada tahap pengukuran tanah di lapangan selesai dan hanya tinggal menunggu dikeluarkannya sertipikat. Sampai pada tahap yang terakhir inilah sertipikat tidak dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke. Kemudian, Bapak Hassan meminta bantuan kepada Notaris/PPAT Aloysius Dumatubun, S.H. untuk membantu meminta kejelasan mengenai sertipikat yang tidak kunjung di keluarkan oleh pihak Kantor Pertanahan. Notaris/PPAT Aloysius Dumatubun, S.H. menyurat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke mengenai kejelasan kasus yang dialami oleh Bapak Hassan. Notaris/PPAT Aloysius Dumatubun, S.H. juga meminta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke untuk diadakan mediasi karena ternyata sertipikat yang muncul adalah atas nama Bapak John. Peran Notaris/PPAT dalam kasus ini bukanlah sebagai kuasa hukum, namun ia membantu pemohon untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi sesuai dengan Pasal 39 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Mediasi telah dilakukan oleh kedua belah pihak sesuai Pasal 39

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Kasus tersebut hanya sampai pada proses mediasi, tidak ada kelanjutan lebih lanjut bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan tersebut.

3. Kesimpulan

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi hak milik atas tanah adat) di Kabupaten Merauke belum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hanya satu orang responden yang telah memperoleh sertipikat Hak Milik sebagai alat bukti yang kuat dan sebagai bentuk jaminan kepastian hukum. Tiga orang responden lainnya telah melaksanakan tahap pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali (konversi hak milik atas tanah adat) yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik dan tahap pembuktian hak serta pembukuannya haknya sesuai dengan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 namun pada tahap terakhir yaitu penerbitan sertipikat sampai hari ini belum juga diterbitkan.

4. Referensi

Buku

- Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Raih Asa Sukses, Jakarta.
- Adrian Sutedi Adrian, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta.
- Arie Hutagalung S., 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional, 1995, *Pokok-pokok Kebijakan Pertanahan di Indonesia Seri :4*, Proyek Penertiban dan Peningkatan Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah.
- Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta.

- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Effendi Peranginangin, 1986, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Effendi Peranginangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Lexi Moleong J., 1990, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Parlindungan A.P., 1985, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung.
- Parlindungan A.P., 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Peranginangin Effendi, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Rahardjo R., 2008, *Himpunan Istilah Pertanahan Dan yang Terkait*, Djambatan, Jakarta.
- Soedharyo Perangin, 2008, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika Offset, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.
- Winarno Surachmad, 1973, *Dasar Dan Teknik Research pengertian ilmiah*, Tarsito, Bandung.

Website

- <http://fh.unram.ac.id/wpcontent/uploads/2014/07/tinjauan-yuridis-bukti-hak-atas-tanah-selain-sertipikat-girik-berdasarkan-pp-nomor-24-tahun-1997.pdf>, diakses tanggal 2 oktober 2015 10.05 WIB.
- <http://www.merauke.go.id/portal/news/view/7/geografis.html>, diakses tanggal 14 Oktober 2015, pukul 10.24 WIB.
- <http://www.kompasiana.com/tyowidodo/istilah-dalam-penelitian-ilmiah-5500a547a33311be05b50fffa>, diakses tanggal 2 November 2015 pukul 10.15 WIB
- <http://asriman.com/sekelumit-mengenai-sertifikat-imb-dan-sppt-pbb/> diakses

pada tanggal 18 Maret 2016 pukul 19.24 WIB.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;