

NASKAH PUBLIKASI

**PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH ADAT (KONVERSI)
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
MELALUI PROGRAM LARASITA
DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**



Diajukan oleh :

WULAN NOPITANINGSIH

NPM : 08 05 09856
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2014

HALAMAN PENGESAHAN

NASKAH PUBLIKASI

**PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH ADAT
(KONVERSI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
MELALUI PROGRAM LARASITA
DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

Diajukan Oleh :

WULAN NOPITANINGSIH

NPM

: 080509856

Program Studi

: Ilmu Hukum

Program Kekhususan

: Hukum Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui

Dosen Pembimbing

Tanggal : 25 April 2014

SW. Endah Cahyowati, SH. MS.

Tanda Tangan :



Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



**FAKULTAS
HUKUM**

(Dr. G. Sri Nurhartanto, SH. L.L.M.)

**PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH ADAT
(KONVERSI) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
MELALUI PROGRAM LARASITA
DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

Wulan Nopitaningsih

SW. Endah Cahyowati

Program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

ABSTRACT

The title of this research is THE REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS ON CUSTOMARY LAW LAND (CONVERSION) TO ENFORCE THE LEGAL SECURITY THROUGH THE PROGRAM OF LARASITA AT THE DISTRICT OF DEPOK IN THE REGENCY OF SLEMAN.

The problem formulation of this research is whether the registration of property rights on customary law land (conversion) at the district of Depok in the Regency of Sleman through the Program of Larasita has enforced the legal security?

This research is purposed to understand whether the registration of property rights on customary law land (conversion) at the district of Depok in the Regency of Sleman through the Program of Larasita has enforced the legal security.

This research is a type of empirical legal research; the obtained data are analyzed qualitatively. Based on the results of research analysis then it can be concluded using an inductive method.

The research results show that the applicant in registering of property rights on customary law land (conversion) through the Program of Larasita has enforced the legal security. The suggestion from researcher is in order to keep the Program of Larasita which is implemented at the district of Depok in the Regency of Sleman through, because until now there is still a lot of ground customary law land that has not been converted.

Keywords: Registration, Property Rights, Customary Law Land, Conversion, LARASITA

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan bahwa:

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa sumber daya alam diberikan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Realisasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang 1945 tersebut maka diberlakukan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resmi UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria).

Salah satu tujuan UUPA yaitu untuk memberikan kepastian hukum diatur lebih lanjut di dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA. Pasal 19 ayat UUPA menentukan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi :
 - 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.

Ketentuan Pasal 19 tersebut ditujukan kepada Pemerintah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah tersebut meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan tersebut juga diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dengan ketentuan peraturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Menurut Pasal 1 Angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah 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.

Maksud dari Pasal 1 Angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu mengenai yang wajib didaftarkan adalah bidang-bidang tanah hak 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.

Menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-

- hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
 - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Maksud ketentuan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu tujuan pendaftaran tanah tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah seperti yang diperintahkan Pasal 19 UUPA. Di samping itu pendaftaran tanah dimaksudkan agar tercipta suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah, sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Salah satu bidang tanah hak yang di berikan oleh pemegang hak adalah hak milik. Pengertian hak milik diatur dalam Pasal 20 UUPA yaitu:

- (1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Maksud dari ketentuan Pasal 20 UUPA ini disebutkan sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakan dari hak-hak lainnya. Turun temurun artinya bahwa hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak tetapi apabila pemegang hak sudah meninggal dunia maka hak tersebut

dapat dilanjutkan oleh ahli waris. Hak milik adalah hak yang terkuat artinya bahwa hak milik merupakan induk dari hak atas lainnya dan wajib didaftarkan. Terpenuhi artinya bahwa Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dalam hal penggunaannya misalnya dapat didirikan bangunan atau ditanami tanaman¹. Berdasarkan sifat-sifat hak milik tersebut hak milik mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum dan hak milik dapat dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu perbuatan hukum.

Pasal 22 UUPA menentukan bahwa :

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. Ketentuan undang-undang.

Maksud dari ketentuan Pasal 22 UUPA bahwa terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah dan dapat terjadi karena ketetapan pemerintah. Selain itu juga dapat terjadi berdasarkan ketentuan undang-undang. Menurut ketentuan undang-undang terjadinya hak milik atas tanah berdasarkan konversi hak atas tanah. Konversi hak

¹ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 90

atas tanah adalah suatu perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA

Menurut Pasal II ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA yaitu:

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) seperti yang disebutkan dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini yaitu : hak *agrarisch eigendom*, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende, erfpacht, hak usaha atau bekas tanah partikelir, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam pasal 21.

Menurut Pasal II ayat (1) UUPA ini sejak berlakunya UUPA ditegaskan oleh Menteri Agraria hak-hak tersebut menjadi hak milik berdasarkan Ketentuan Konversi Pasal II ayat (1) UUPA. Hak atas tanah yang dikonversi menjadi hak milik adalah hak *agrarisch eigendom*, milik, yasan, andarbeni, hak atas tanah druwe, hak atas tanah druwe desa, pesini, grant sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende, erfpacht, hak usaha bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun.

Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Pasal 1 PMPA Nomor 2 Tahun 1962 menentukan :

Atas permohonan yang berkepentingan, maka konversi hak-hak yang disebut dalam Pasal II dan VI Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai dapat ditegaskan menurut ketentuan-ketentuan. Peraturan ini dan didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (LN Tahun

1961 No. 28), sepanjang Peraturan Pemerintah tersebut sudah mulai diselenggarakan di daerah yang bersangkutan.

Maksud dari ketentuan Pasal 1 PMPA Nomor 2 Tahun 1962 adalah ketentuan konversi menurut UUPA yang menjadi hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan atau hak pakai ditegaskan menurut Peraturan Menteri Agraria dan dapat didaftarkan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961, selama peraturan pemerintah tersebut terselenggara di daerah masing-masing. Salah satu inovasi pelayanan pendaftaran tanah setelah dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah LARASITA. Program LARASITA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 tentang LARASITA. LARASITA merupakan kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan, dan dipikirkan oleh masyarakat. Larasita dilaksanakan untuk memberikan keadilan bagi masyarakat dalam memudahkan pengurusan pertanahan, mempercepat proses pengurusan pertanahan, meningkatkan cakupan wilayah pengurusan pertanahan, dan untuk menjamin pengurusan pertanahan tanpa perantara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Kenyataannya di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman masih banyak tanah hak milik adat yang belum dikonversi. Tanah hak tersebut belum didaftarkan oleh pemegang haknya. Sebagian besar masyarakat Kecamatan Depok Sleman masih belum mengetahui prosedur atau tata cara pendaftaran tanah hak milik adat karena konversi apalagi mengenai program LARASITA.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dirumuskan masalah yaitu apakah pendaftaran hak milik atas tanah adat (KONVERSI) di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman melalui program LARASITA telah mewujudkan kepastian hukum?

C. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Adat (Konversi) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Melalui Program Larasita di Kecamatan Depok.

Tanah Hak milik adat yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah hak milik yang diperoleh oleh pemegang hak milik secara turun temurun sebelum berlakunya UUPA. Berdasarkan penelitian tanah hak milik adat yang belum dikonversikan di Kabupaten Sleman masih banyak, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengadakan Program LARASITA.

Program LARASITA menurut Kepala Bidang Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman merupakan pelayanan percepatan dalam bidang pertanahan. Program Larasita pada tahun 2012 di Kabupaten Sleman dimulai sejak bulan Februari 2012. Permohonan pendaftaran hak milik atas tanah adat karena konversi di Kabupaten Sleman pada tahun 2012 berjumlah 307 pemohon yang terbagi dari 17 kecamatan. Salah satu kecamatan di Kabupaten Sleman yang menjadi prioritas tujuan program LARASITA yaitu Kecamatan Depok. Pemohon pendaftaran hak milik atas tanah adat karena konversi di kecamatan Depok pada tahun 2012

berjumlah 40 pemohon, dari 40 pemohon ini peneliti mengambil sampel 20 responden.

Pendaftaran hak milik atas tanah adat karena konversi di Kecamatan Depok, pemegang hak milik atas tanah adat dapat mengetahui status, batas-batas, letak, serta siapa pemilik yang sah atas tanah tersebut alasan ini dikemukakan oleh 11 orang responden. Sertipikat yang didapat tersebut merupakan tanda bukti yang sah, oleh karena itu sertipikat yang mereka peroleh dapat dimanfaatkan untuk dijadikan jaminan di bank, alasan tersebut dikemukakan oleh 4 orang responden. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat agar tidak terjadi permasalahan di lain hari, maka responden mendaftarkan tanah mereka memahami betapa pentingnya sertipikat tersebut hal ini dikemukakan oleh 5 orang responden.

20 (dua puluh) responden tersebut telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah hak milik adat (konversi) melalui program LARASITA yang telah diprogramkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Dari 20 (dua puluh) pemohon tersebut semua telah mendapatkan sertipikat. Penerimaan Sertipikat yang diterima oleh pemohon tidak sama. Jangka waktu penerimaan sertipikat bagi pemohon

Jangka waktu penerimaan sertipikat atas permohonan pendaftaran tanah hak milik atas tanah adat secara konversi melalui program LARASITA, para responden tidak sama dalam mendapatkan sertipikat tersebut. 11 orang responden mengaku mendapatkan sertipikat kurang lebih 120 hari sesuai dengan ketentuan penerbitan sertipikat melalui

program larasita, namun 9 orang responden mengaku bahwa mereka mendapatkan sertipikat lebih dari 120 hari. Keterlambatan penyerahan sertipikat tersebut dikarenakan obyek tanah dari 9 orang responden tersebut harus di cek ulang seperti di ukur ulang ataupun pemetaan ulang karena adanya ukuran yang berbeda dalam surat ukur atau letter C yang di pegang oleh pemegang hak. Adanya perbedaan jangka waktu penerimaan sertipikat tersebut tidak menjadi masalah bagi 9 responden yang waktunya penerimaan sertipikat lebih dari 120 hari.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa dari 20 responden di Kecamatan Depok. Sejak saat penerimaan sertipikat hak milik atas tanah kepada responden yang berjumlah 20 sampai dengan peneliti selesai melakukan penelitian, ternyata tidak ada pihak-pihak ke tiga yang mengajukan keberatan atas sertipikat yang diterima mengenai data yuridis maupun data fisik, sehingga telah mewujudkan kepastian hukum baik meliputi data yuridis dan data fisik. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah serta satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adat karena konversi melalui program

LARASITA di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman telah mendapatkan sertipikat dan mewujudkan kepastian hukum. Meskipun dalam penerimaan sertipikat tersebut 9 reponden tidak menerima dalam jangka waktu yang sama.

