JULIA Jurnal Litigasi Amsir

Volume 9
Nomor 4
Agustus 2022

Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Konversi Pada Kantor Pertanahan

Andi Heridah[1] Aksah Kasim[2]
[1]Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada
Email: andiheridahamsir@yahoo.com[1]

Abstract
This study aims to determine the process of issuing land rights certificates through conversion at the Land Office in Parepare City. This study uses a normative juridical approach. A juridical approach is used to analyze various principles and theories related to the problems studied. The results showed that the implementation of the issuance of land rights certificates through the conversion process still refers to Government Regulation no. 24 of 1997 so in the process of issuing land rights certificates through the conversion process at the Parepare City Land Office, there was also no change. The factors that hinder the process of issuing land rights certificates through conversion are the level of community knowledge is still low; lack of technical implementing personnel; lack of facilities and infrastructure, and incomplete administration of requirements for certificate makers.

Keywords: Certificates, Land Rights, Conversions, Land.
Publish Date: 8 Agustus 2022

A. Pendahuluan

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah.[1] Betapa tidak, agama mengajarkan bahwa manusia adalah berasal dari tanah.Tanah adalah merupakan tempat bermukim bagi manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang pencari nafkah melalui usaha pertanian dan usaha yang berkaitan langsung dengan tanah,misalnya pertambangan dan energi.Pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang telah meninggal dunia.

Berdasarkan kenyataan tersebut diatas, maka tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomis sebagaimana anggapan sementara pihak, akan tetapi juga mengandung aspek sosial, politik, kultural dan psikologis.

Tanah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat, bahkan dari kehormatan.[2] Karena itulah tanah bukan saja dilihat dalam hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi, tetapi lebih dari itu, tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat, lebih-lebih masyarakat Indonesia yang agraris yang pada umumnya tinggal di pedesaan sebagai petani kecil dengan luas tanah yang sempit dengan kesuburan tanah yang semakin turun.

Oleh karena itu, dalam pemecahan aneka permasalahan yang berkenaan dengan soal-soal pertanahan dewasa ini, bukan saja harus memindahkan prinsip-prinsip hukum semata, akan tetapi harus memperlihatkan azas kesejahteraan, azas ketertiban keamanan dan azas kemanusiaan, agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menegaskan bahwa:

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

Ayat ini mengandung arti bahwa menjadi kewajiban agar bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, diletakkan dalam kekuasaan Negara untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, seluruh batang tubuh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan suatu penjabaran dari Pancasila, maka dengan sendirinya kesejahteraan yang dimaksud adalah

[1] Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. Jurnal Litigasi Amsir, 9(1), 18-25.
[2] Ambarwati, A. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?. Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum, 22(1), 1-10.

kesejahteraan yang lahir dan batin, adil dan merata bagi seluruh rakyat Indonesia.

Melihat dari materi Pasal 33 ayat (3) di atas, maka tujuan di sini merupakan tujuan dari Negara Republik Indonesia yang bersifat mendasar dan abadi, juga bersifat filosofi dan adil.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan singkatan UUPA sebagai peraturan dasar memuat ketentuan-ketentuan hukum tanah, secara garis besar terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan.Untuk dapat masuk ke dalam sistem dari UUPA diselesaikan melalui lembaga konversi.

Ketentuan hukum yang mengatur tentang penggunaan dan peruntukan tanah dan pemanfaatannya haruslah dapat meningkatkan kesejahteran dan mewujudkan keadilan sosial bagi masyarakat. Ketentuan hukum itu mengatur tentang hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi, yaitu hukum tanah.

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam dan kedudukannya sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya di muka bumi ini. Hal ini terjadi karena di atas tanahlah manusia dan makhluk hidup dapat memenuhi kebutuhan dasarnya dan melangsungkan kehidupannya.

Problematika pertanahan terus mencuat dalam dinamika kehidupan bangsa kita. Berbagai daerah di nusantara, yang tentunya memiliki karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda diantara satu wilayah dengan wilayah lainnya.

Keadaan ini semakin nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan orang Indonesia terhadap tanah. Kebanyakan orang Indonesia memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan, sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting.

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual-beli dan sewa-menyewa.

Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya kepastian hukum atas tanah tersebut. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah yang terkuat dan terpenuhi pun diterbitkan.

Dengan demikian, maka makna sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai asas dan teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Sifat penelitian yang digunakan bersifat preskriptif yaitu penelitian hukum dalam rangka untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Selain penelitian normative juga dilakukan penelitian yuridis empiris yaitu sifat penelitian yang juga bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif biasanya mempunyai dua tujuan yaitu untuk mengetahui perkembangan sarana fisik tertentu atau frekuensi terjadinya suatu aspek fenomena sosial tertentu dan untuk mendeskripsikan secara terperinci fenomenal sosial tertentu.

C. Analsis dan Pembahasan

Proses penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui konversi di Kantor Pertanahan di Kota Parepare

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, tertanggal 8 juli 1997, tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 1 ayat 1, maka:

> "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 hanya bagi bidang-bidang tanah."

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan Azas sederhana, aman, terjangkau, muktahir dan terbuka. Terdapat beberapa azas yakni:

1. Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum.
3. Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggara pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
5. Azas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Ada 3 (tiga) tujuan pendaftaran tanah, yaitu:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah 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 yang sudah terdaftar.
c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Undang-undang tidak memberikan pengertian yang tegas mengenai sertifikat hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat Hak Atas Tanah sendiri memiliki fugsi sebagai berikut:

1. Sebagai alat bukti tentang adanya hak milik atas tanah. Dengan memiliki sertifikat berarti memberikan kepastian hak mengenai hak atas tanah. Kepastian hak tersebut meliputi:
   a. Subjek hak atas tanah, yaitu kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah.
   b. Objek hak atas tanah, yaitu kepastian mengenai letak batas-batas serta luas daripada tanah.

   Dengan kepastian hak tersebut, maka sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan alat bukti tentang adanya hak milik atas bidang tanah apabila terjadi sengketa, sehingga bagi pemiliknya merasa aman dan terlindung dari tindakan sewenang-wenang yang dapat dilakukan oleh siapapun juga.
2. Sebagai Jaminan Pelunasan Utang

   Dengan memiliki sertipikat berarti, bahwa pemegang hak dapat menggunakan haknya sebagai jaminan suatu hutang atau dengan kata lain bahwa atas haknya tersebut dapat dibebani dengan hak tanggungan, misalnya hak gadai atau kredit sehingga bagi pemilik sertifikat hak milik atas tanah mudah untuk mendapatkan pinjaman uang dengan tanah sebagai jaminan.
3. Sebagai alat untuk mendapatkan penetapan pajak yang lebih adil

   Hal ini disebabkan karena didalam sebuah sertifikat hak milik atas tanah terdapat surat-surat ukur yang memuat kepastian hak tentang luas dan letak

daripada tanah sehingga penetapan besarnya pajak akan lebih adil.

Dengan melihat fungsi yang dimiliki sertifikat sebagai hak milik atas tanah, jelas memperlihatkan bahwa kehadiran bagi setiap pemegang hak sangat berarti sekali. Kekuatan yang dimiliki sebuah sertifikat adalah mengenai kekuatan hukum yang pasti dan dijamin keberadaannya.

Hal ini bisa terwujud karena ditopang oleh Undang-undang dan Peraturan-peraturan. Sehingga dengan demikian dalam pengunaannya selalu bersifat objektif dalam arti bahwa penggunaannya benar-benar bisa dipercaya dan ditanggung keadilannya.

Sebagaimana diketahui sebelum berlakunya UUPA berlaku bersamaan dua perangkat hukum tanah di Indonesia (dualisme). Satu bersumber pada hukum adat, disebut hukum tanah adat dan yang lain bersumber pada hukum barat disebut hukum tanah Barat.

Dengan berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional (UUPA) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah tanah dengan hak adat harus dicarikan padanannya di dalam UUPA.Untuk dapat masuk ke dalam sistem dari UUPA diselesaikan dengan melalui lembaga konversi.

Beberapa ahli hukum memberikan pengertian konversi yaitu: A.P. Parlindungan menyatakan, "Konversi itu sendiri adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA".

Konversi hak-hak atas tanah adalah penggantian atau perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama, yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status yang baru, sebagaimana diatur menurut UUPA itu sendiri, adapun yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA adalah hak-hak atas tanah yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan hukum Barat (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Terhadap pelaksanaan konversi itu sendiri nampak bahwa, Pelaksanaan konversi itu sendiri merupakan sesuatu yang boleh dikatakan sangat drastis, oleh karena sekaligus ingin diciptakan berkembangnya suatu unifikasi hukum keagrariaan di tanah air kita, sungguhpun harus diakui persiapan dan peralatan, perangkat hukum maupun tenaga trampil belumlah ada sebelumnya.

Walaupun pada kenyataannya UUPA telah melakukan perombakan yang mendasar terhadap sistem-sistem agraria, terdapat dalam bagian kedua dari UUPA adalah merupakan suatu pengakuan terhadap adanya jenis-jenis hak atas tanah yang lama, walaupun hak tersebut perlu disesuaikan dengan hak-hak yang ada dalam UUPA, sehingga dengan demikian tidak bertentangan dengan jiwa dan filosofi yang terkandung dalam UUPA.

Landasan Hukum Konversi (Sporadik)

Adapun yang menjadi landasan hukum konversi terhadap hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA Tanggal 24 September 1960 adalah bagian kedua dari UUPA "tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri 9 pasal yaitu dari Pasal 1 sampai dengan Pasal 9", khususnya untuk konversi tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat dan sejenisnya diatur dalam Pasal 2, Pasal 6 dan Pasal 7 ketentuan-ketentuan konversi.

Di samping itu untuk pelaksanaan konversi yang dimaksud oleh UUPA dipertegaskan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 yaitu tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Pasal 19 dan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1980 dan dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, sehubungan dengan hal tersebut maka jelaslah bahwa untuk pengkonversian dari hak-hak yang disebut dalam Pasal 2 ketentuan konversi diperlukan tindakan penegasan:

1) Mengenai yang mempunyainya, untuk memperoleh kepastian apakahakan dikonversi menjadi hak milik atau tidak.
2) Mengenai peruntukan tanahnya, jika ternyata konversinya tidak bisamenjadi hak milik.

Penegasan tersebut diperlukan karena konversi dari pada hak tersebut di atas disertai syarat-syarat yang bersangkutan dengan status yang mempunyai dan sifat penggunaan tanah pada tanggal 24 September 1960. Dalam pelaksanaan konversinya diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai tanda bukti haknya (kalau ada disertakan pula surat ukurnya), tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak yang menyatakan kewarganegaraannya pada tanggal 24 September 1960 dan keterangan dari pemohon apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.

Sebagaimana telah diuraikan bahwa, hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA terdiri dari hak-hak yang tunduk pada hukum adat dan hak-hak yang tunduk pada hukum barat.

Adapun hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat adalah:

1. Hak agrarisch eigendomadalah usaha dari Pemerintah HindiaBelanda dahulu untuk mengkonversi tanah hukum adat, baik yang berupamilik perorangan maupun yang ada hak perorangannya pada hak ulayat danjika disetujui sebagian besar dari anggota masyarakat pendukung hakulayatnya, tanahnya dikonversikan menjadi agrarisch eigendom.
2. Tanah hak milik, hak yasan, andar beni, hak atas druwe, hak atas druwedesa, pesini. Istilah dan lembaga-lembaga hak atas tanah ini merupakanistilah lokal yang terdapat di Jawa.
3. Grant Sultan yang terdapat di daerah Sumatra Timur terutama di Deli yangdikeluarkan oleh Kesultanan Deli termasuk bukti-bukti hak atas tanah yangditerbitkan oleh para Datuk yang terdapat di sekitar Kotamadya Medan. Disamping itu masih ada lagi yang disebut grant lama yaitu bukti hak tanahyang juga dikeluarkan oleh Kesultanan Deli.
4. Landrerijen bezitrecat, altijddurende erfpacht, hak-hak usaha atas bekastanah partikelir.

Dengan diberlakukannya UUPA yang menganut asas unifikasi hukum agraria, maka hanya ada satu sistem hukum untuk seluruh wilayah tanah air, oleh karena itu hak-hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus disesuaikan atau dicari padanannya yang terdapat di dalam UUPA melalui lembaga konversi.

Dengan demikian tujuan dikonversinya hak-hak atas tanah pada hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA di samping untuk terciptanya unifikasi hukum pertanahan di tanah air dengan mengakui hak-hak atas tanah terdahulu untuk disesuaikan menurut ketentuan yang terdapat di dalam UUPA dan untuk menjamin kepastian hukum, juga bertujuan agar hak-hak atas tanah itu dapat berfungsi untuk mempercepat terwujudnya masyarakat adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3).

Pendaftaran tanah secara konversi adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa atau Kelurahan secara individual atau massal yang mempunyai alas hak Rincik (Kohir) atau Tanah milik adat. Pendaftaran tanah secara konversi dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan.

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Secara konversi yaitu :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997
4. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002
5. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-900 Tanggal 31 Juli 2003.

Persyaratan Pendaftaran Tanah Secara Konversi yaitu :

1. Permohonan Sertifikat
2. Identitas Diri Pemohon dan/atau Kuasanya (Foto Copy KTP dan KK yang masih berlaku)
3. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan
4. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu:
   a. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan, atau
   b. Surat Keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.
   c. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat/kepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
   d. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
   e. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
   f. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanah

belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

g. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah daerah, atau
h. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
i. Surat-surat bukti kepemilikan lainya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakunya UUPA.

Tahapan-tahapan pendaftaran tanah secara konversi sebagaimana tercantum dalam Peraturan menteri Agraria/Kepala. BPN No. 3/1997 sebagai berikut :

1. Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Konversi

   Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan perorangan atau massal dengan surat permohonan yang bentuknya sebagaiman yang diatur dalam Peraturan menteri Agraria/Kepala. BPN No. 3/1997 yang meliputi permohonan untuk:

   a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu yaitu untuk persiapan permohonan hak baru, untuk pemecahan, pemisahan, penggabungan bidang tanah, untuk pengembalian batas, untuk penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah, inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah, dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku, untuk hal-hal lain dengan persetujuan pemegang hak;
   b. Mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 23 PP 24/1997;
   c. Mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 24 PP 24/1997. [3]

2. Pengukuran

   a. Pengukuran dan Pemetaan

      Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:

      (i) pembuatan peta dasar pendaftaran;
      (ii) penetapan batas bidang-bidang tanah;
      (iii) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
      (iv) pembuatan daftar tanah;
      (v) pembuatan surat ukur. Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kapala Kantor Pertanahan.

   b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

      Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten dan Kota. Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.

   c. Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah

      Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan dengan maksud untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. [4]

   Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai dengan ketentuan tersebut di atas atau atas penunjukan instansi yang berwenang. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.

3. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah

   a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

[3] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

[4] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan
3) Apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
4) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
5) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
6) Hak milik atas satuan rumah sususn dibuktikan dengan akta pemisahan;
7) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

b. Pembuktian Hak Lama
1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutn selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
a) Dalam rangka menilai kebenaran alat Penguasaan tersebut, dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
b) Penguasaan tersebut, baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 PP 24 Tahun 1997 tidak dipermasahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa dan kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.
c. Bukti sebagaiman dimaksud Pasal 24 PP 24 Tahun 1997 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
d. Hasil penelitian alat-alat bukti dituangkan dalam suatu daftar isian.

4. Pengumpulan Data Fisik, Data Yuridis, dan Pengesahannya
a. Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pegukuran diumumkan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberi kesempatan kapada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
b. Pengumuman dilakukan di kantor Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta di tempat lain yang dianggap perlu.
c. Pengumuman dapat dilakukan melalui media massa .
d. Jika dalam jangka waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Kepala Kantor Pertanahan mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
e. Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan, perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
f. Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak

dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

g. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara.

h. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurang lengkapan data fisik atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum.

5. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak

Berdasarkan Berita Acara pengesahan data fisik dan data yuridis dilaksanakan kegiatan :

a. Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya dikuasai oleh Pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan member catatan tertentu;

b. Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai hak milik dengan member catatan tertentu. Untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

6. Pembukuan Hak

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah. Dalam buku tanah tersebut tercantum data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan apabila ada surat ukurnya maka dicatat pula pada surat ukur tersebut.

Bukti bahwa hak beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar menurut PP pendaftaran tanah adalah dilakukannya pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan.

Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas bidang tanah yang :

a. Data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1) PP 24 Tahun 1997;

b. Data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap; catatan ini dihapus apabila:
   (i) telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
   (ii) telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.

c. Data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 90 hari dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut; catatan dihapus apabila:
   (i) telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
   (ii) diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
   (iii) setelah dalam waktu 90 hari sejak disampaikan pemberitahuan tertulis tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.

d. Data fisik dan atau yuridisnya disengketakan dan diajukan ke

Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quodan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut hal-hal yang disengketakan; catatan dihapus apabila:

(i) telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau

(ii) diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

e. Data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut. Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo dilakukan apabila:

(i) setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau

(ii) diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

7. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah terdapat catatan-catatan menyangkut data yuridis, atau data fisik maupun data yuridis maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

1. Faktor-faktor Penghambat Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Konversi di Kantor Pertanahan Kota Parepare

Berdasarkan hasil penelitian, penulis menemukan beberapa kendala dalam penerbitan sertifikat sebagai berikut :

a. Tingkat Pengetahuan Masyarakat Masih Rendah

Pengetahuan masyarakat dan pentingnya sertipikat hak atas tanah masih kurang. Hal ini disebabkan karena kebanyakan masyarakat masih memiliki tingkat pendidikan dan pengetahuan yang masih rendah ditambah lagi kurangnya aktivitas aparat pelaksana untuk mengadakan penyuluhan terhadap masyarakat sehingga lambat memperoleh informasi mengenai pentingnya sertifikat dimiliki oleh setiap pemegang hak atas tanah guna memperoleh alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan data yang didapatkan penulis membuktikan bahwa tingkat pengetahuan masyarakat masih rendah dan kurangnya mendapatkan penyuluhan mengenai masalah pertanahan sehingga menyebabkan mereka kurang memahami arti pentingnya memiliki sebuah sertifikat.

b. Kurangnya Tenaga (aparatur) Pelaksana Teknis

Berdasarkan pengamatan penulis, tenaga pelaksana yang ada di Kantor Pertanahan Kota Parepare masih sangat kurang, sementara volume masyarakat yang mengurus sertifikat tanah semakin meningkat, sehingga pelayanan yang diberikan

kepada masyarakat kurang berjalan dengan efektif.

c. Kurangnya Sarana dan Prasarana

Terbatasnya fasilitas yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kota Parepare menyebabkan terlambatnya pelayanan oleh petugas dalam melaksanakan tugasnya terutama pekerjaan dibidang pengukuran dan pemetaan sedangkan dalam pemetaan dan pengukuran ini memerlukan tenaga ahli dan biaya tidak sedikit. Sarana dan prasarana yang ada di Kantor Pertanahan Kota Parepare seharusnya mendapat perhatian yang khusus dari pemerintah, utamanya kendaraan operasional yang dipergunakan ke lapangan serta untuk melayani masyarakat di bidang pertanahan.

d. Kurang lengkapnya administrasi pensyaratan pemohon pembuat sertifikat

D. Kesimpulan

Pelaksanaan penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui proses konversi tetap mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sehingga dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui proses konversi pada Kantor Pertanahan Kota Parepare juga tidak mengalami perubahan. Faktor-faktor yang menghambat proses penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui konversi yaitu tingkat pengetahuan masyarakat masih rendah; kurangnya tenaga (aparatur) pelaksana teknis; kurangnya sarana dan prasarana, dan kurang lengkapnya administrasi pensyaratan pemohon pembuat sertifikat.

Referensi

Abdurrahman, 1983, Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V, Bandung, Alumni.

Ambarwati, A. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?. Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum, 22(1), 1-10.

Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi, Cet 19 Jakarta, Djambatan.

----------, 1998, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Koperasi Pegawai BPN, Bumi Bhakti, Jakarta

Choinzah, Ali Achmad, 2004, Hukum Agraria Pertanahan Indonesia, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta

Herman Hermit, 2004, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Bandung: Mandar Maju.

Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. Jurnal Litigasi Amsir, 9(1), 18-25.

Parlindungan A.P, 1998, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, PendaftaranTanah di Indonesia. Mandar Maju, Bandung

Santoso, Urip, 2006, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah. Kencana, Jakarta

Suandra Wayan I, 1991, Hukum Pertanahan Indonesia .Rineka Cipta, Jakarta

Supriadi, 2010, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta

Sutedi, Adrian, 2007. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta

Urip Santoso, 2005, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana.

----------. 2010, Hukum agraria dan Hak-hak atas Tanah. Jakarta, Kencana Prenada Mdia Group.

Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

.

Conflict of Interest Statement:

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright © 2022 Litigasi. All rightsreserved.