

MASALAH PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK INDONESIA (PASINI) DI KOTA MANADO¹

Oleh : Karel Wowor²

ABSTRAK

Di dalam bingkai negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyat, termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris, tanah sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa mempunyai fungsi yang komponen utama yang harus tersedia untuk membangun masyarakat. Sebegitu eratnya kaitannya antara tanah dan pembangunan sehingga pembangunan tanpa tersedianya tanah tidak akan dapat terlaksana. Masalah tanah dalam masa pembangunan, adalah amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia dan masyarakat yang bersifat Politis, Hukum, Sosial Ekonomi dan Hankamnas.

Kata kunci: Pendaftaran; Tanah; Pasini

PENDAHULUAN

Di dalam negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyat, termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris, tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang komponen utama yang harus tersedia untuk membangun masyarakat. Sebegitu eratnya kaitan antara tanah dan pembangunan sehingga pembangunan tanpa tersedianya tanah tidak akan dapat terlaksana.

Masalah tanah dalam masa pembangunan adalah amat luas dan menyangkut banyak segi kehidupan manusia dalam masyarakat yang bersifat politis, hukum, sosial ekonomi dan Hankamnas. Tiap pembangunan membutuhkan tanah, entah sebagai faktor produksi atau sebagai ruang tempat usaha atau pemukiman. Makin meningkatnya jumlah penduduk dan makin meningkatnya jumlah pembangunan, akan meningkat pulalah kebutuhan akan tanah. Padahal luas tanah (wilayah) suatu negara terbatas.

Pesoalan yang kemudian dihadapi, hukum hanya bagaimana mengatur penggunaan tanah serta bagaimana mengatur hubungan dengan manusia (penduduk) tetapi bila

menguntungkan bagi kesejahteraan rakyat, masyarakat dan negara. Untuk mengantisipasi kesejahteraan rakyat, maka tanah itu digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka tanah itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara.

Konsep tersebut sesuai dengan hak menguasai dari negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi : Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam rangka pembangunan nasional di negara kita dewasa ini tampaknya masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak. Karena dalam suasana yang demikian dirasakan sekali semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga sehubungan dengan itu semakin lama semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah.

Untuk keperluan tersebut, oleh MPR dalam Repelita V telah digariskan suatu program yang harus dilaksanakan dalam pembangunan di bidang pertanahan ini sebagaimana terlihat di dalam TAP MPR Nomor II/MPR/1988. Secara tegas disebutkan dalam TAP tersebut agar pemanfaatan tanah membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat, serta dalam rangka mewujudkan keadilan sosial, disamping menjaga kelestariannya perlu dilaksanakan penetapan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.

METODE PENELITIAN

Agar pembahasan terhadap permasalahan-pemmasalahan tersebut tidak menyimpang dari pokok bahasan dan dapat membuahkan hasil pembahasan yang diharapkan, maka digunakan metode sebagai berikut :

1. Metode Pengumpulan Data
 - a. Studi kepustakaan, yaitu dengan cara mempelajari dan meneliti literatur-literatur yang berhubungan dengan tata cara pendaftaran hak atas tanah bekas hak (pasini).
 - b. Studi kasus, yaitu dengan cara mempelajari dan meneliti kasus-kasus yang mengalami

¹ Artikel

² Universitas Kristen Indonesia Tomohon., Magister Ilmu Hukum

- permasalahan yang berkaitan dengan tata cara pendaftaran hak atas tanah bekas hak (pasini).
- c. Studi empiris, yaitu dalam tulisan ini penulis menggunakan observasi, wawancara juga pengetahuan dan pengalaman sebagai Pegawai Pertanahan Kota Manado.
2. Metode Pengelolaan Data
- Data yang dapat dikumpulkan melalui metode pengumpulan data tersebut di atas, diinventarisir dan diklarifikasikan secara sistematis guna menentukan relevansi dan urgensi data tersebut terhadap pokok bahasan.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah Pasini

Dalam penelitian penulis pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), penulis melihat bahwa proses permohonan untuk menerbitkan sertifikat hak milik terdapat 2 (dua) cara yaitu :

1. Permohonan konversi pengakuan hak; dan
2. Permohonan konversi penegasan hak.

Ad.1. Permohonan Konversi Pengakuan Hak

Dalam permohonan konversi pengakuan hak, hal ini mengandung maksud agar supaya tanah yang semula tunduk atau berstatus tanah milik adat (pasini) berubah statusnya menjadi tanah yang dilekati oleh salah satu hak yang disebutkan dalam pasal 16 UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Apapun cara proses sebagai berikut :

- Pemohon mengajukan permohonan konversi pengakuan hak kepada Kakanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi Sulawesi Utara Cq. Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Manado, dengan melampirkan surat-surat adalah sebagai berikut :
 - a. Permohonan penegasan konversi;
 - b. Surat/bukti pemilikan atas tanah yang dimohon;
 - c. Surat keterangan dari Lurah/Kepala Desa tentang letak tanah;
 - d. Surat keterangan kesaksian tentang riwayat pemilikan tanah;

- e. Surat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak terdapat sengketa;
 - f. Surat keterangan susunan keluarga;
 - g. Penetapan PBB (SPPT/STTS) tahun terakhir;
 - h. KTP/Surat Keterangan Penduduk; dan
 - i. Surat-surat lain yang berhubungan dengan tanah dimohon.
- Setelah berkas permohonan pengakuan hak tersebut didaftar pada buku agenda surat masuk, maka oleh Kepala kantor memberikan surat tugas lapangan, yang terdiri dari petugas ukur (juru ukur), petugas pendaftaran/penelitian bidang PPT (Pengaturan Penguasaan tanah) dan petugas penatagunaan tanah yang dilaksanakannya dilakukan secara terpadu. Dengan maksud selain mehgankan pemohon dari segi pembiayaan serta mempersingkat waktu juga untuk memperoleh suatu data yang saling terkait dan akurat mengenai fisik dari tanah tersebut.
- Dalam tugas lapangan, petugas yang ditunjukkan di atas masing-masing mempunyai tugas sendiri-sendiri oleh karena terdiri dari 3 saksi/bidang, yaitu :
1. Saksi pengukuran dan pendaftaran tanah, terdiri dari 2 (dua) orang atau lebih (disesuaikan dengan jumlah/luas tanah dimohon). Tugasnya adalah mengadakan pengukuran dan pemetaan serta pemasangan tugu-tugu peligon jika diperlukan. Adapun pengukuran harus dihadiri oleh pihak tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohon atau kuasanya. Hasil pengukuran dituangkan dalam surat ukur yang ditandatangani oleh Kepala Seksi.
 2. Seksi pengaturan penguasaan tanah, terdiri dari 1 (satu) orang yang tugasnya untuk mendapatkan data/mencari informasi dari pemohon tentang jumlah bidang tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon baik yang bersertifikat maupun belum dan tempat tinggal/domisili pemohon. Hal ini untuk mencegah agar tidak terjadi

jumlah pemilikan tanah yang berlebihan dan tanah absentie. Yang dituangkan dalam Berita Acara PPT dan ditanda tangani oleh Kepala Seksi.

Selanjutnya apabila pihak yang berkeberatan tidak juga mengajukan keberatan kepada Lembaga Peradilan yang dimaksud maka permohonan pengakuan hak dimaksud tetap diproses lebih lanjut. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan juga apabila sementara dalam proses kemudian mendapat pemberitahuan bahwa keberatan/gugatan dari pihak ketiga telah didaftarkan pada Lembaga Peradilan, maka permohonan pengesahan hak atas tanah tersebut harus ditangguhkan sambil menunggu putusan hakim yang berkekuatan tetap.

Apabila permohonan pengakuan hak tersebut keberatan setelah diumumkan selama 2 (dua) bulan berturut-turut di Kantor Desa/Lurah letak tanahnya, maka berkas permohonan pengakuan hak tersebut dikirim ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara dengan melampirkan suatu pertimbangan dari Kepala kantor dan Surat pengantar yang dijilid bersama-sama.

Adapun permohonan mengakuan hak tersebut dikirim ke Kantor Wilayah untuk proses penerbitan surat putusan yang ditandatangani oleh Kepala kantor Wilayah atas nama Menteri Negara Agraria Kepala badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya keputusan tersebut dikirim kembali ke Kantor Pertnahan Kotamadya Manado untuk didaftarkan dan dibukukan oleh Kepala Kantor akan Sertifikat Hak Atas Tanah.

Terhadap proses pengakuan hak/konversi pengakuan hak dapat ditempuh juga melalui :

a. PRONA (Proyek Nasional Agraria)

- Kegiatan proyek ini lebih diutamakan bagi pemilik tanah yang ekonominya lemah oleh karena semua pembiayaan ditanggung oleh negara, disubsidi melalui APBN.
- Diprioritaskan hanya untuk tanah-tanah pekarangan yang tidak melebihi luas 2000 M².

b. Sertifikat Masai Swadaya Masyarakat

- Semua kegiatan dibiayai sendiri oleh pemohon ;

- Dapat diikuti siapapun dengan tidak melihat status sosial; dan
- Dilakukan secara kolektif proses penyelesaiannya.

c. Kegiatan Rutin

- Pemohon harus aktif dalam menunjang proses penyelesaian;
- Dibiayai sendiri oleh pemohon; dan
- Bermohon dapat diajukan secara sendiri-sendiri.

d. Kegiatan proyek pendaftaran tanah (khusus pembukuan hak)

- Pembiayaan/peroperasiannya ditanggung oleh negara;
- Dapat diikuti oleh siapapun tidak terikat pada status sosial; dan
- Hanya untuk tanah pekarangan tidak lebih dari 2000 M².

e. Kegiatan Program Departemen Pertanian (Permendagri No. 3 Tahun 1985).

- Pembiayaan ditanggung oleh Pemerintah melalui Departemen Pertanian; dan
- Khusus untuk tanah pertanian.

Ad. 2 Permohonan Konversi Penegasan Hak.

Terhadap permohonan pengesahan hak ini lebih dikenal dengan istilah konversi langsung kepada Kepala Kantor, Oleh karena tidak lagi melalui suatu proses Surat Keputusan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan (BPN) Propinsi Sulawesi Utara. Hal ini sama dengan permohonan pengakuan hak sebagaimana diuraikan sebelumnya.

Apapun yang membedakan permohonan pengakuan hak dengan permohonan pengesahan hak/konversi langsung ini penulis melihat hanya menyangkut bukti-bukti dari pemilik. Sebelum tanggal 24 September 1960 saat diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Dalam kaitan di atas tanda bukti dimaksud berupa :

- Surat-surat asli pemindahan hak berupa : surat jual beli, hibah, tukar-menukar, wasiat/warisan atau pembagian warisan yang dibuat dihadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa atau Kepala Adat setempat antara tanggal 24 September 1960 sampai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

1961 dimana untuk setiap daerah berbeda tanggal berlakunya Peraturan Pemerintah tersebut.

- Surat keputusan pemberian hak dari instansi yang berwenang disertai tanda bukti telah dipenuhinya kewajiban-kewajiban sebagai penerima hak.

Selain surat-surat dimaksud di atas sebagai syarat paling utama dan mendasar, oleh pemohon harus juga disertai dengan :

- Kartu tanda penduduk/surat keterangan penduduk;
- Tanda lunas PBB untuk 2 tahun terakhir; dan
- 1 (satu) set konversi yang disiapkan oleh kantor Pertanahan.

Jadi uraian di atas dapat dilihat bahwa untuk tanah-tanah yang tidak mempunyai tanda bukti/surat bukti kepemilikan sebelum atau sejak tanggal 24 September 1960 diproses pendaftaran haknya melalui Pengakuan hak. Sedangkan untuk tanah-tanah yang masih mempunyai surat asli bukti pemilikan sebelum atau sejak tanggal 24 September 1960 serta peralihan haknya mempunyai bukti yang asli. Maka proses pendaftaran hak dapat melalui penegasan hak/konversi langsung.

Langkah-langkah Pemerintah (BPN) dalam Penyelesaian Masalah Pendaftaran Hak Atas Tanah Bekas Hak Indonesia (Pasini)

1. Peningkatan Kesejahteraan Hukum
Salah satu sikap terhadap pemerintah yang menganut paham hukum adalah dalam rangka menegakkan suatu negara mutlak diperlukan kesadaran hukum setiap anggota masyarakatnya. Pasalnya karena kesadaran hukum merupakan kata kunci berhasilnya ketentuan hukum yang berlaku. Konsep kesadaran hukum mengandung pengertian sebagai suatu keadaan mengerti tentang hukum atau hal yang dirasakan, dialami seseorang. Juga dapat berarti keinsyafan dari suatu peraturan yang dijalankan.
Kesadaran hukum merupakan proses psikologi, yang timbul setelah adanya rangsangan dari luar atau lingkungan yang mempengaruhi oleh pengalaman, pengamatan dan proses belajar atau sosialisasi serta nilai-nilai yang

dianutnya secara intrinsik. Faktor pengalaman dan sosialisasi akan memberikan suatu pemahaman dan struktur terhadap hukum yang diamati. Serta faktor sosialisasi hukum dengan nilai-nilai dianutnya akan membutuhkan suatu ide dan tindakan perihal hukum sehingga menumbuhkan kesadaran akan hukum.

Demikian hal dengan pendaflaran tanah, di dalamnya memuat norma-norma yang menuntut keterlibatan masyarakat khususnya pada pemilik hak atas tanah mengetahui, mengakui dan menghargai ketentuan-ketentuan hukum tentang pendaftaran tanah sehingga masyarakat secara sadar mematuhi dan menaati untuk mau mendaftarkan hak atas tanahnya.

Dalam kaitan di atas untuk menyadarkannya, maka salah satu kebijakan pemerintah dalam memasyarakatkan, program pendaftaran tanah kepada masyarakat melalui jalur penyuluhan hukum. Penyuluhan hukum pada intinya bagaimana menumbuhkan kesadaran masyarakat agar mau mendaftarkan hak atas tanahnya. Penyuluhan hukum ini dilakukan melalui ceramah baik secara langsung maupun tidak langsung.

2. Menghilangkan/Memotong Birokrasi
Hal di atas dilakukan di kantor pertanahan yang dinilai tidak terlalu penting, tetapi tidak menyalahi aturan.
3. Melakukan Kegiatan Sertifikasi
Khususnya daerah/desa-desa miskin masal swadaya murni dari pemohon.
4. Mengadakan Penataan
Khususnya daerah-daerah menurut penelitian akan terjadinya suatu perkampungan kumuh dikemudian hari.
5. Belum dilaksanakan pendaftaran sistematika
Khususnya pendaftaran tanah secara sistematika hal ini telah diupayakan oleh Kantor Pertanahan Kota Manado menyurati kepada pemerintah pusat

dalam hal ini Menteri Negara/Kepala BPN, namun hingga saat ini belum ada jawab tentang masalah di atas.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan bahasan yang dilakukan dalam bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan-kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak atas tanah bekas Indonesia (pasini), belum berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan, kenyataan masih banyak tanah-tanah bekas Indonesia (pasini) belum didaftarkan, disebabkan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah masih kurang.
2. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yakni : adanya pemilik-pemilik tanah yang tidak mempunyai bukti surat, tanah-tanah yang dimohon tidak mempunyai tanda-tanda batas dan sering adanya sengketa tanahnya dan tanah-tanah yang dimohonkan tidak terdaftar dalam register desa. Sedangkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1979, tidak tersedianya dasar pendaftaran, belum tersedianya titik dasar nasional dan belum tersedianya pola pendaftaran.

Saran

1. Sebaiknya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut tetap berlaku, dan pendaftaran hak secara sistematis dan sporadis diatur secara tersendiri dengan tidak mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1979 khususnya Pasal 32 ayat (2) sebaiknya ditinjau.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985.
- Gautama Sudargo, *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung, 1986.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksana*, Djambatan Jakarta, 1975.

_____ *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1981.

- Harsono Soni, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, (Makalah) Jakarta, 1993.
- J.B., Cohen, *Inleiding tot het Agraris Recht*, Maarlem de erven F. Bohn, 1984.
- Mertokusumo Sodikno dan Herry Irwanto, *Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Kurnia, Jakarta, 1988.
- McAulan P., *Tanah Perkotaan dan Perlindungan Rakyat Jelata*, Gramedia, Jakarta, 1986.
- Muldjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Palindungan, A,P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Perangin Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia Serta Telaak Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Grafindo Persada, Jakarta, 1999
- Prakoso Djoko dan B, A, Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Petaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- Ranomihardja, R.A, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia* Tarsito Bandung, 1982.
- Reksodadiprodjo dan Karseno, *Ekonomi Perkotaan*, BPFE, Yogyakarta 1985.
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Da/am Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.