

KAJIAN HUKUM SURAT KETERANGAN GARAPAN SEBAGAI BUKTI PENGELOLAAN DAN PENGUASAAN TANAH¹

Syalomitha Angellina Rompas²
Harly Stanly Muaja³
Marthin Luther Lambonan⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui aturan hukum terhadap surat keterangan garapan dalam mengelola hak atas tanah dan untuk memahami bagaimana prosedur penerbitan surat keterangan garapan untuk mengelola hak atas tanah. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Aturan Hukum Terhadap Surat Keterangan Garapan Dalam Mengelola Hak Atas Tanah Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur mengenai tanah garapan karena tanah garapan bukan merupakan kategori tanah hak. Terkait dengan hak garap dalam penguasaan tanah garapan, terlihat jelas bahwa hak garap merupakan penguasaan tanah dalam arti fisik, dan belum tentu secara yuridis atau kedua-duanya. Hak garap dapat dihubungkan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana bunyi Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria. Jika tanah garapan telah dilekati hak milik (oleh pihak lain), maka tanah garapan tersebut tidak dapat diajukan pensertifikatan hak milik penggarap kecuali hak tanah tersebut telah jatuh kepada Negara. 2. Surat garapan diterbitkan oleh pemilik tanah atau instansi yang mengelola tanah tersebut dan memberikan hak kepada penggarap untuk mengusahakan tanah tersebut sesuai kesepakatan, namun tidak memberikan hak kepemilikan. Surat garapan biasanya melibatkan kesepakatan antara pemilik tanah dan penggarap dengan persyaratan tertentu yang harus dipenuhi oleh penggarap. Penerbitan Surat Keterangan Garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak, bisa langsung didaftarkan menjadi Hak Milik dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. prosedur pendaftaran untuk surat keterangan tanah garapan dalam mengelola hak atas tanah sama seperti kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diatur dalam Pasal 12 PP 24/1997.

Kata Kunci : *surat keterangan garapan sebagai bukti pengelolaan dan penguasaan tanah*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Faktor tanah di dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting dan karenanya dapat di pandang dari berbagai segi. Bagi masyarakat Indonesia, “tanahlah yang merupakan modal yang terutama, dan untuk bagian terbesar dari Indonesia, tanahlah yang merupakan modal satu satunya”.

Untuk memberikan kepastian hukum atas hak dan batas tanah, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepercayaan diri bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah.⁵

Prinsip hak menguasai negara merupakan salah satu asas dalam hukum agraria yang menyatakan bahwa negara memiliki hak eksklusif untuk memiliki dan memanfaatkan tanah yang berada diwilayahnya. Menurut prinsip ini, negara bertanggung jawab atas pengendalian tanah, dan hak atas tanah hanya dapat diberikan kepada individu atau badan hukum melalui prosedur yang diatur oleh undang-undang.

Asas hak menguasai negara juga menekankan bahwa negara memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa tanah dimanfaatkan secara benar dan sesuai dengan kebijakan publik. Negara memiliki wewenang untuk membatasi atau mengatur transfer hak atas tanah sesuai dengan kepentingan publik, serta memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat adat terhadap tanah mereka.

Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan permukaan bumi, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut peraturan perundang-undangan.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa, merupakan kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban sesuatu

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101522

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Lihat Juga Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok Pokok Agraria pasal (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini 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.

bangsa.⁶ Soedjarwo Soeromihardjo Peradaban itu berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanahnya secara bijaksana.⁷

Oleh karena itu hubungan antara bangsa dan tanah, hubungan manusia dengan tanah, serta hubungan suatu kelompok dengan tanah merupakan hubungan yang hakiki dan bersifat magis-religius. Masalah-masalah di bidang agraria saat ini telah menjadi salah satu dari sumber tidak terciptanya kesejahteraan, keadilan, dan keamanan.

Tanah kosong yang tidak dikelola dapat berubah menjadi tanah garapan ketika individu atau kelompok memutuskan untuk memanfaatkannya untuk tujuan pertanian atau kegiatan ekonomi lainnya. Proses ini biasanya dimulai dengan penemuan tanah kosong yang tidak dimanfaatkan, kemudian individu atau kelompok tersebut mulai menggunakan tanah tersebut untuk menanam tanaman atau melakukan kegiatan ekonomi lainnya dan ini sering terjadi di desa.

Aktivitas penggarapan ini sering kali mendapatkan pengakuan informal dari masyarakat sekitar. Namun, meskipun penggarapan tanah ini diakui oleh masyarakat, secara hukum tidak memiliki dasar yang kuat tanpa adanya sertifikat resmi. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, hak atas tanah diatur dengan ketat, dan penggarap perlu mengajukan sertifikat tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan hak milik yang sah.

Tanah garapan juga sering menjadi objek sengketa, terutama jika pemilik asli tanah muncul kembali dan menuntut hak atas tanah tersebut. Penyelesaian sengketa biasanya dilakukan melalui mediasi di tingkat lokal, melibatkan tokoh masyarakat dan pihak terkait. Contoh umum dari tanah garapan adalah petani yang menggarap tanah kosong untuk menanam tanaman pangan di pedesaan atau kegiatan urban farming di kota besar.

Definisi tanah garapan menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota ("SK Kepala BPN") adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

⁶ Muchtar Wahid, 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Penerbit Republika, hlm 1

⁷ *Ibid*

Kasus surat keterangan garapan yang terjadi di Manado, yaitu Pada tanggal 19 Agustus 2022, rumah-rumah yang berdiri di bilangan Ring Road, samping RSUD Manado, diratakan dengan tanah oleh alat berat milik Sat Pol PP Manado. Setelah bangunan-bangunan tersebut dihancurkan, oknum-oknum yang diduga sebagai bagian dari mafia tanah segera memagari lahan tersebut.⁸

Lima pemilik lahan yang terdampak penggusuran memiliki legalitas sah berupa Surat Keterangan Garapan yang diterbitkan pada tahun 1971 dan ditandatangani oleh Kepala Lingkungan saat itu, Fredy Walangitan. Warga yang memiliki Surat Keterangan Garapan merasa hak mereka dirampas oleh pihak yang diduga sebagai mafia tanah, yang menggunakan tangan Sat Pol PP untuk melakukan penggusuran.⁹

Semua dokumen tanah asli berada di tangan masyarakat, sehingga klaim kepemilikan dari pihak lain dianggap tidak sah oleh warga setempat. Masyarakat membeli secara resmi dari Andreas Nini dan Kornely Kaunang yang memegang Surat Keterangan Garapan. Warga terus berupaya mencari keadilan melalui jalur hukum untuk mempertahankan hak mereka atas lahan tersebut.

Penggusuran tersebut diklaim dilakukan atas dasar Izin Mendirikan Bangunan (IMB), namun beberapa rumah yang terbuat dari tripleks turut digusur. Bahkan, terdapat satu rumah yang tidak digusur dan di dalamnya terdapat seorang penghuni yang telah lumpuh selama 20 tahun. Hal ini diungkapkan oleh Auvry MR Engka SH, penerima kuasa dari para warga yang terdampak, pada tanggal 12 September 2022 di Manado.

Pihak pengklaim kepemilikan lahan yang memagari tanah warga memegang SHM 150 dan dua SHGB bernomor 788 dan 789 tahun 2020. SHM 150 ini sudah dibatalkan oleh pengadilan karena tidak terbukti keasliannya. Dalam hearing di DPRD Manado tahun 2009, keaslian SHM 150 dipertanyakan karena muncul tanpa peralihan hak dan mencantumkan wilayah yang tidak ada di Manado, yaitu Kecamatan Tenga.

Tanah garapan sering menjadi masalah di masyarakat, seharusnya Tanah garapan yang bisa dijadikan hak milik oleh penggarapnya hanyalah tanah kosong yang belum dilekati suatu hak seperti Hak Milik, HGB, HGU, dan Hak Pakai. Artinya, tanah tersebut benar-benar tanah kosong

⁸ Diduga Pakai 'Tangan' Sat Pol PP Manado, Mafia Tanah Rampas Hak 5 Pemilik Lahan di Ring Road – swarakawanua.id

⁹ Di akses tanggal 20 Mei 2024 Pukul 13:00 Wita Diduga Pakai 'Tangan' Sat Pol PP Manado, Mafia Tanah Rampas Hak 5 Pemilik Lahan di Ring Road <https://swarakawanua.id/19780->

yang tidak ada pemilikinya. Dengan begitu, penggarap dapat mengajukan perubahan status tanah tersebut menjadi hak milik. Sederhananya, tanah berstatus garapan dapat diartikan sebagai tanah kosong yang dimanfaatkan oleh orang lain, meski belum disahkan hak kepemilikannya secara hukum.

Tanah garapan banyak dimanfaatkan oleh masyarakat pedesaan untuk bertani maupun beternak. sering yang menjadi pertanyaan, apakah tanah dengan status garapan itu dapat diubah menjadi hak milik, dan apakah tanah tersebut dapat diperjualbelikan Serta bagaimana dengan surat garapan yang di keluarkan oleh kepala desa. Khusus untuk tanah garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak, bisa langsung didaftarkan menjadi Hak Milik dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Aturan Hukum Terhadap Surat Keterangan Garapan Dalam Mengelola Hak Atas Tanah?
2. Bagaimana Prosedur Penerbitan Surat Keterangan Garapan Untuk Mengelola Hak Atas Tanah?

PEMBAHASAN

A. Aturan Hukum Terhadap Surat Keterangan Garapan Dalam Mengelola Hak Atas Tanah

Pentingnya aturan hukum dalam mengelola surat keterangan garapan sebagai hak atas tanah menunjukkan kompleksitas dan perlunya kejelasan dalam implementasinya. Aturan hukum terhadap surat keterangan garapan sangatlah penting karena mengatur prosedur, persyaratan, dan perlindungan hukum bagi pemegang surat tersebut. Beberapa poin penting yang diatur dalam aturan hukum ini.

Hukum agraria bersumber dari beberapa jenis, yakni sumber tertulis dan sumber tidak tertulis. Sumber-sumber hukum tertulis, seperti: Undang-Undang

Dasar, Undang-Undang Pokok Agraria, dan peraturan-peraturan pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria, serta peraturan yang berkaitan dengan tanah yang lahir setelah Undang-Undang Pokok Agraria, dan juga peraturan-peraturan lama yang masih berlaku sesuatu ketentuan Pasal Peralihan.

Sedangkan sumber tidak tertulis ialah berasal dari hukum adat dan hukum kebiasaan yang timbul sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, seperti yurisprudensi dan praktik-praktik administrasi. Pembangunan hukum agraria

Nasional didasarkan pada kebijakan dan tafsir baru yang disesuaikan dengan jiwa Pancasila dan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945.¹⁰

Aturan Hukum Surat Keterangan Garapan Berdasarkan Hukum Agraria

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Surat Keterangan Garapan merupakan salah satu bukti pengelolaan dan penguasaan tanah yang sering di gunakan di Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria sendiri tidak mengatur mengenai tanah garapan karena tanah garapan bukan merupakan kategori tanah hak.

Faktanya dilapangan surat keterangan garapan memainkan peran krusial dalam mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah, terutama di kawasan pedesaan di Indonesia. Seorang penggarap yang akan mengerjakan tanah garapan harus memiliki bukti surat penguasaan tanah dan surat izin menggarap dari pejabat yang berwenang, yang bertujuan sebagai tanda bukti sah seseorang untuk mengerjakan atau mengusahakan di atas tanah tersebut. Seseorang yang telah memiliki surat izin menggarap berhak mengerjakan dan menggarap di atas tanah tersebut.

Terkait dengan hak garap dalam penguasaan tanah garapan, terlihat jelas bahwa hak garap merupakan penguasaan tanah dalam arti fisik, dan belum tentu secara yuridis atau kedua-duanya. Hak garap dapat dihubungkan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana bunyi Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agrarian bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".¹¹

Pada praktiknya pemberian lahan garapan biasanya didasarkan pada Surat Perjanjian Lahan Garapan. Awalnya, tanah garapan hanya diartikan sebagai pengusahaan atau pengolahan tanah negara oleh individu atau kelompok secara tidak sah. Alih-alih dianggap sebagai pendudukan tidak sah, tanah garapan saat ini justru dipersamakan dengan tanah hak milik.

Tanah garapan dianggap sebagai hak milik karena penggarap dapat menunjukan surat-surat yang membuktikan bahwa ia memiliki alas atau bukti hak atas tanah tersebut. Untuk keperluan

¹⁰ Ulfia Hasanah, Hayatul Ismi, 2020. *Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Riau, hlm. 9

¹¹ Dios Ferdian Harefa, Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Lex Administratum*, Vol. VIII/No. 3/Jul-Sep /2020, Fakultas Hukum Unsrat, 2020, hlm. 1

jual beli tanah dan mendapatkan ganti rugi, surat-surat tersebut dipersamakan dengan sertifikat hak. Tanah garapan bisa berasal dari berbagai jenis tanah hak dengan status hukum yang berbeda, termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara, dan Hak Pengelolaan.

Proses pemberian izin dan pengakuan melalui surat keterangan garapan memberikan dasar legalitas sementara yang penting bagi penggarap, sebelum tanah tersebut bisa disertifikasi secara resmi. Proses penerbitan surat keterangan garapan melibatkan beberapa pihak yang memiliki wewenang resmi dalam administrasi pertanahan dan pemerintahan di tingkat local.

Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria memberikan definisi Hak Guna Usaha sebagai hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu. pengertian mengenai Hak Guna Bangunan dalam Pasal 35 yaitu hak untuk menentukan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan merupakan bangunan sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Menurut Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria memberikan definisi mengenai hak pakai yang menyebutkan, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan yang diberikan oleh pejabat yang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemiliknya, dihubungkan dengan Tanah Garapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah diatur dalam Pasal 2:

- (1) Penetapan Hak Pengelolaan dan Penetapan Hak Atas Tanah berupa Pemberian Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk keputusan yang diberikan secara:
 - a. individual atau kolektif; atau
 - b. umum.

Tanah Garapan yang di dapat melalui proses Perolehan hak pengelolaan atau hak atas tanah dari tanah negara yang tidak dikuasai pihak lain harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal

ini, perolehan tersebut perlu dibuktikan dengan beberapa persyaratan yang jelas dan terperinci.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah Pasal 14:

- (1) Perolehan tanah Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah yang berasal dari Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a dapat berupa:
 - a. Tanah Negara yang terdapat penguasaan pihak lain; atau
 - b. Tanah Negara yang tidak terdapat penguasaan pihak lain.
- (2) Dalam hal perolehan tanah Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah berasal dari Tanah Negara yang terdapat penguasaan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a maka diselesaikan terlebih dahulu atas penguasaan dan tanam tumbuh atau benda lain yang ada di atasnya sesuai kesepakatan kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (3) Dalam hal perolehan tanah Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah berasal dari Tanah Negara yang tidak terdapat penguasaan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b maka dibuktikan dengan:
 - a. pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu; dan/atau
 - b. pernyataan penguasaan aset, untuk permohonan yang diajukan oleh instansi Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria Pasal 20 menyebutkan, Hak milik adalah hak turunturun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Namun ketentuan mengenai dapat atau tidaknya suatu tanah garapan yang dijadikan hak milik penggarap, harus terlebih dahulu melihat dan memastikan alas hak tanah tersebut.

Jika tanah garapan telah dilekati hak milik (oleh pihak lain), maka tanah garapan tersebut tidak dapat diajukan pensertifikatan hak milik penggarap kecuali hak tanah tersebut telah jatuh kepada Negara. Begitupun keanggotaan alas hak tanah tersebut merupakan Hak Guna Usaha atau

Hak Guna Bangunan yang masih berlaku, tidak dapat menjadi milik penggarap kecuali tanah tersebut telah statusnya telah jatuh kepada negara.

Pasal 34 Hak guna usaha hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Keputusan kepala badan pertanahan nasional nomor 2 tahun 2003 tentang norma dan standar mekanisme ketatalaksanaan kewenangan pemerintah di bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/ kota menjelaskan Tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.¹²

Pemberian lahan garapan di desa biasanya didasarkan pada Surat Perjanjian Lahan Garapan dengan mengacu pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdota”) yaitu:

- 1) Para pihak sepakat untuk terikat dalam perjanjian;
- 2) Para pihak cakap secara hukum dalam membuat perjanjian;
- 3) Merupakan suatu hal tertentu;
- 4) Sebab yang halal atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Tanah garapan yang sudah dilekati dengan sesuatu hak, jika hak tersebut adalah hak milik tentunya tidak bisa didaftarkan menjadi hak milik oleh penggarap. Karena sesuai dengan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang pokok Agraria hak milik adalah hak terkuat dan terpenuhi. Kecuali hak milik tanah tersebut sudah jatuh kepada negara sesuai dengan Pasal 27 huruf a UUPA Hak milik hapus bila:

- 1) karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
- 2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
- 3) karena diterlantarkan;

- 4) karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).

Pasal 18 Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Sedangkan untuk tanah garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak, bisa langsung didaftarkan menjadi Hak Milik dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kasus penggusuran tanah garapan berdasarkan surat keterangan garapan di jalan Ring Road, samping RSUD Manado, dapat ditinjau dari berbagai perspektif hukum berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹³

Aksi penggusuran yang dilakukan oleh Satuan Polisi Pamong Praja (Sat Pol PP) Kota Manado di jalan Ring Road Pada tanggal 19 Agustus 2022, tepatnya di samping RSUD Manado, telah mencuri perhatian publik. Lima pemilik lahan merasa dirugikan oleh dugaan tindakan mafia tanah yang diduga menggunakan tangan Sat Pol PP Kota Manado untuk melaksanakan penggusuran tersebut. Rumah-rumah yang berdiri di bilangan Ring Road, diratakan dengan tanah oleh alat berat milik Sat Pol PP Manado.

Setelah bangunan-bangunan tersebut dihancurkan, oknum-oknum yang diduga sebagai bagian dari mafia tanah segera memagari lahan tersebut. Penggusuran tersebut diklaim dilakukan atas dasar Izin Mendirikan Bangunan (IMB), namun beberapa rumah yang terbuat dari tripleks turut digusur. Bahkan, terdapat satu rumah yang tidak digusur dan di dalamnya terdapat seorang penghuni yang telah lumpuh selama 20 tahun.

Kelima warga yang terdampak adalah Auvry MR Engka SH, Jemy Sanger, Yafet Putong, Mike Putong, dan Yenni Singal. Mereka membeli lahan tersebut secara resmi dari Andreas Nini dan Kornely Kaunang yang memegang Surat Keterangan Garapan. Perampasan tanah dan perusakan bangunan diawali oleh tiga Surat Peringatan (SP) dari Sat Pol PP Manado yang dikeluarkan secara beruntun.

Penertiban dijadwalkan jatuh tempo pada tanggal 16 Agustus 2022, namun kemudian ditunda hingga 19 Agustus 2022, masih dalam suasana perayaan Hari Ulang Tahun (HUT)

¹² Lihat Penjelasan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Norma Dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan Yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten/ Kota

¹³ Di akses tgl 22 Mei 2024 Pukul 17:00 Satpol PP Manado Diduga jadi perpanjangan Tanah Mafia Tanah <https://www.ketik24.com/?p=1989/>

Republik Indonesia. Warga memiliki legalitas yang sah, sementara pihak yang mengklaim kepemilikan lahan dan memagarinya memegang Sertifikat Hak Milik (SHM) 150 serta dua Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) bernomor 788 dan 789 tahun 2020.

Sertifikat Hak Milik 150 tersebut sudah dibatalkan oleh pengadilan karena pihak pengklaim tidak dapat membuktikan keaslian sertifikat tersebut. Auvry menjelaskan bahwa warga memegang Surat Keterangan Garapan tahun 1971 yang ditandatangani oleh Kepala Lingkungan Fredy Walangitan pada masa itu. Pada tahun 1981, terbit SHM 150 atas nama Reni Laoh Tambuwun. Namun, sertifikat tersebut tidak diakui oleh masyarakat setempat karena muncul tanpa peralihan hak.¹⁴

Pada tahun 2009 masyarakat mengikuti hearing di DPRD Manado yang dihadiri oleh Kepala Seksi Bidang Sengketa BPN Manado, Motulo. Dalam hearing tersebut, Motulo menjelaskan bahwa pada tahun 1981, nomor SHM belum mencapai 150. Keanehan juga muncul karena SHM 150 tersebut mencantumkan Wilayah Kecamatan Tenga, sementara di Manado tidak pernah ada nama Wilayah Kecamatan Tenga.

Keaslian SHM 150 tersebut terbantah dalam hearing Komisi 1 DPRD Manado tahun 2009. Hearing yang dipimpin oleh Ketua Komisi 1 Benny Parasan SH mengeluarkan keterangan bahwa asal usul SHM 150 tidak jelas, wilayah Kecamatan Tenga tidak ada di Manado, dan tidak ada peralihan hak sebagai syarat penerbitan SHM karena semua dokumen tanah asli berada di tangan masyarakat.

Prosedur Penggusuran

Berdasarkan latar belakang kasus diatas Penggusuran harus dilakukan berdasarkan prosedur hukum yang jelas dan transparan. Sat Pol PP Kota Manado mengeluarkan tiga Surat Peringatan (SP) sebelum melakukan penggusuran. Meskipun ada Surat Peringatan, tindakan penggusuran tetap harus mempertimbangkan kepemilikan sah dari lahan tersebut. Penggusuran yang dilakukan tanpa mempertimbangkan bukti kepemilikan sah dimana Para Pihak masih bersengketa, serta kejanggalan dalam SHM 150, merupakan tindakan yang melanggar prinsip keadilan.

Hak Warga dan Perlindungan Hukum

Warga yang terdampak penggusuran memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Mereka telah melakukan upaya hukum

dengan mengajukan keberatan dan mengikuti hearing di DPRD Manado. Hearing tersebut mengungkap kejanggalan dalam SHM 150, yang seharusnya menjadi dasar kuat bagi otoritas terkait untuk menunda atau membatalkan tindakan penggusuran hingga kepastian hukum mengenai kepemilikan lahan diperoleh.

Peran BPN dan Pemerintah Daerah

BPN dan pemerintah daerah memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap penerbitan sertifikat tanah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku dan transparan. Kasus ini menunjukkan bahwa ada kelalaian atau penyalahgunaan wewenang dalam proses penerbitan sertifikat tanah, yang berakibat pada kerugian bagi warga. Oleh karena itu, investigasi menyeluruh perlu dilakukan untuk memastikan keabsahan sertifikat tanah yang diterbitkan dan menindak tegas pihak-pihak yang terlibat dalam praktik mafia tanah.

Kasus penggusuran di jalan Ring Road, samping RSUD Manado, mencerminkan adanya permasalahan serius dalam administrasi dan pengelolaan pertanahan yang melibatkan dugaan praktik mafia tanah. Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tindakan penggusuran dan penerbitan sertifikat yang tidak sesuai prosedur merupakan pelanggaran terhadap hak konstitusional warga dan prinsip keadilan dalam kepemilikan tanah.

Oleh karena itu, diperlukan upaya hukum yang tegas dan transparan untuk menyelesaikan konflik ini serta memberikan kepastian hukum kepada warga yang memiliki hak sah atas tanah tersebut. Berangkat dari kasus diatas terdapat alasan kepala desa maupun kepala lingkungan tidak boleh menerbitkan surat keterangan garapan:

1. Hanya Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah, termasuk tanah negara.
2. Tidak Ada Kekuatan Hukum: Surat keterangan garapan yang diterbitkan oleh kepala desa tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan tidak diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Risiko Penyalahgunaan Wewenang: Penerbitan surat keterangan garapan oleh kepala desa dapat dianggap sebagai bentuk penyalahgunaan wewenang dan dapat berakibat hukum baik bagi kepala desa maupun penerima surat tersebut.

¹⁴ *Ibid*

B. Prosedur Penerbitan Surat Keterangan Garapan Untuk Mengelola Hak Atas Tanah

Prosedur penerbitan surat keterangan garapan merupakan langkah awal yang penting dalam mengelola hak atas tanah yang belum bersertifikat. Surat keterangan ini diperlukan untuk mengakui dan mengesahkan bahwa suatu tanah telah digarap atau dimanfaatkan oleh individu atau kelompok tertentu. Proses ini mengikuti serangkaian langkah yang diatur oleh aturan hukum untuk memastikan keabsahan dan kejelasan status penggarapan tanah.

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 merupakan pasal yang dikenal sebagai pasal ideologi dan politik ekonomi Indonesia mengamanatkan bahwa bumi, air serta kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh

Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁵ Berkenaan dengan pengelolaannya, sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pasal 2 Ayat 2, Hak menguasai dari Negara tersebut, pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selanjutnya dalam Pasal 2 Ayat 3 dipertegas kembali bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Surat Keterangan Penguasaan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan Sertifikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. Masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang dibuat oleh Lurah harganya lebih terjangkau. Kewenangan

lurah/kepala desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1) dan angka 2), disebutkan bahwa : Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) dan surat garapan adalah dua dokumen yang berbeda namun terkait dengan penguasaan dan pemanfaatan lahan. SKPT adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah desa atau kelurahan yang menyatakan bahwa seseorang atau suatu pihak menguasai suatu bidang tanah. Dokumen ini tidak menunjukkan hak kepemilikan tanah, melainkan penguasaan atau penggunaan tanah tersebut.

Surat Keterangan Penguasaan Tanah SKPT diterbitkan oleh kepala desa atau lurah dan digunakan sebagai bukti penguasaan tanah yang memiliki kekuatan hukum tertentu. Proses penerbitannya melibatkan verifikasi data dan situasi di lapangan. Di sisi lain, surat garapan adalah dokumen yang menunjukkan bahwa seseorang atau suatu pihak telah menggarap atau mengusahakan lahan tertentu. Surat ini biasanya diberikan kepada petani atau penggarap lahan yang mengusahakan lahan yang bukan miliknya.

Surat garapan diterbitkan oleh pemilik tanah atau instansi yang mengelola tanah tersebut dan memberikan hak kepada penggarap untuk mengusahakan tanah tersebut sesuai kesepakatan, namun tidak memberikan hak kepemilikan. Surat garapan biasanya melibatkan kesepakatan antara pemilik tanah dan penggarap dengan persyaratan tertentu yang harus dipenuhi oleh penggarap.

Penerbitan Surat Keterangan Garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak, bisa langsung didaftarkan menjadi Hak Milik dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. prosedur pendaftaran tanah garapan menjadi tanah hak milik sama seperti kegiatan pendaftaran tanah

¹⁵ J. Ronald Mawuntu, "Konsep Penguasaan Negara Berdasarkan Pasal 33 UUD 1945, Putusan Mahkamah Konstitusi", Vol.XX/No.3/April-Juni/2012, Fakultas Hukum Unsrat, 2012, hlm. 15

untuk pertama kali yang diatur dalam Pasal 12 PP 24/1997, meliputi:¹⁶

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan yuridis;
- e. penyampaian daftar umum dan dokumen.

Penerbitan Sertifikat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dasar Hukum:

- 1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- 4) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- 5) Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No.600-1900 Tanggal 31 Juli 2003.

Sebelum melakukan prosedur pengurusan tanah garapan yang belum memiliki alas hak melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), perlu mengetahui kesesuaian peruntukan tanah tersebut dengan rencana tata ruang daerah tanah tersebut melalui kelurahan, kantor desa, atau kecamatan. Dan dalam hal tanah garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak harus dipastikan terlebih dahulu melalui kantor desa atau kelurahan tanah tersebut bahwa tanah tersebut memang belum pernah didaftarkan sebelumnya oleh orang atau badan hukum lain.

Tanah Garapan menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota¹⁷:

1. Sesuai Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003, norma dan standar mekanisme ketatalaksanaan kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/ Kota terdiri atas :
 - a. pemberian ijin lokasi;

- b. penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
- c. penyelesaian sengketa tanah garapan;
- d. penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk kegiatan pembangunan;
- e. penetapan subjek dan objek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
- f. penetapan dan penyelesaian tanah ulayat;
- g. pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah koson
- h. pemberian ijin membuka tanah;
- i. perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/ kota.¹⁸

Pendaftaran tanah, dan tanah garapan menjadi sertifikat membawa banyak manfaat signifikan yang berdampak positif bagi individu, masyarakat, dan negara. Dengan kepastian hukum, perlindungan terhadap sengketa, kemudahan dalam transaksi, akses ke pembiayaan, perencanaan tata ruang yang lebih baik, peningkatan pendapatan daerah, pemberdayaan masyarakat, dan peningkatan kualitas hidup, pendaftaran tanah menjadi langkah penting dalam pengelolaan sumber daya tanah yang efektif dan berkelanjutan.

Upaya pendaftaran tanah oleh pemilik surat keterangan tanah garapan untuk mendapatkan bukti yang sah mengenai kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat. Ini memberikan kepastian hukum bahwa mereka adalah pemilik yang diakui oleh negara. Setelah pendaftaran tanah maka pemilik tanah menerima Sertifikat tanah dimana sertifikat ini memberikan pengakuan resmi dari pemerintah terhadap hak atas tanah, mengurangi risiko sengketa atau klaim tumpang tindih dari pihak lain.

Tanah yang telah didaftarkan memberikan perlindungan terhadap sengketa bagi pemilik tanah yang memiliki alat bukti yang kuat seperti sertifikat tanah jika terjadi sengketa atau klaim dari pihak lain, Sertifikat ini bisa digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Kemudian Tanah garapan yang telah terdaftar dan bersertifikat lebih terlindungi dari pengusuran yang tidak sah, baik oleh individu maupun oleh pihak berwenang yang tidak berhak.

Sertifikat tanah memudahkan proses jual beli, sewa, atau agunan tanah karena memberikan jaminan kepada pihak lain (pembeli, penyewa, atau bank) bahwa tanah tersebut memiliki kepastian hukum serta jaminan dalam Transaksi. Tanah yang telah terdaftar memiliki sertifikat memiliki nilai pasar yang lebih jelas dan

¹⁶ Lihat prosedur pendaftaran tanah garapan menurut Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁷ Lihat Pasal 2 Mekanisme dan prosedur Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota

¹⁸ *Ibid*

transparan, memudahkan dalam proses penilaian dan negosiasi harga.

Tanah garapan yang telah bersertifikat memiliki akses pembiayaan sehingga dapat dengan mudah dijadikan agunan untuk memperoleh kredit dari bank atau lembaga keuangan lainnya. Ini membuka peluang bagi pemilik tanah untuk mendapatkan modal usaha atau keperluan finansial lainnya. Dengan kepastian hukum atas tanah, pemilik lebih berani untuk melakukan investasi pada tanah tersebut, seperti membangun usaha atau melakukan pengembangan properti.

Perencanaan dan Pengelolaan Tata Ruang daerah upaya Pendaftaran tanah memberikan data yang akurat mengenai pemetaan dan penguasaan tanah. Data ini sangat penting bagi pemerintah dalam perencanaan tata ruang, pembangunan infrastruktur, dan pengelolaan sumber daya alam. Dengan adanya data pendaftaran tanah, pemerintah dapat mengontrol dan mengawasi pemanfaatan lahan sesuai dengan Pengendalian Pemanfaatan Lahan dan kebijakan pembangunan yang berkelanjutan serta rencana tata ruang yang telah ditentukan.

Peningkatan Pendapatan Daerah Pajak dan Retribusi bagi pemilik Tanah yang terdaftar memiliki sertifikat memberikan basis data yang lebih baik bagi pemerintah untuk memungut pajak bumi dan bangunan serta retribusi lainnya. Ini meningkatkan pendapatan daerah yang dapat digunakan untuk pembangunan dan pelayanan publik. Dengan data Transparansi Pendapatan yang akurat mengenai kepemilikan tanah, pemerintah dapat mengelola dan mengoptimalkan sumber pendapatan dari sektor pertanahan dengan lebih transparan dan efisien.

Pendaftaran tanah memberikan akses kepada masyarakat untuk mengetahui status hukum dan hak atas tanah mereka. Ini memberdayakan masyarakat untuk mengambil keputusan yang lebih baik terkait dengan pemanfaatan tanah. Kepastian hukum atas tanah di desa serta mendorong masyarakat untuk berinvestasi dan mengembangkan ekonomi lokal, seperti pertanian, perkebunan, atau usaha kecil dan menengah.

Pendaftaran tanah memberikan peningkatan kualitas hidup serta stabilitas sosial serta kepastian hukum atas tanah, masyarakat merasa lebih aman dan stabil. Hal ini mengurangi konflik dan ketegangan sosial yang seringkali muncul akibat sengketa tanah. Sertifikat tanah meningkatkan nilai aset yang dimiliki oleh individu atau keluarga, yang dapat diwariskan

atau dimanfaatkan untuk keperluan finansial lainnya.¹⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah dan peran pejabat yang terlibat dalam proses tersebut menurut Pasal 6:²⁰

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6 di atas menegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan adalah pelaksana utama dalam proses pendaftaran tanah, dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, ada beberapa tahapan penting yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan bantuan PPAT dan pejabat lainnya:

- 1) Mengumpulkan data fisik (seperti pengukuran dan pemetaan) dan data yuridis (seperti dokumen bukti hak) mengenai tanah yang akan didaftarkan.
- 2) Mengumumkan hasil pengumpulan data untuk verifikasi oleh masyarakat, memberikan kesempatan bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan jika ada.
- 3) Setelah verifikasi selesai dan tidak ada keberatan yang sah, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti hak yang sah.
- 4) Data mengenai tanah yang telah didaftarkan dicatat dalam buku tanah dan disimpan dalam arsip Kantor Pertanahan untuk kepentingan administrasi dan pelayanan publik.

¹⁹ Muhammad Yamin, Zaidar, "Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* Volume 13, Nomor 2, Juli-Desember 2018, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018.

²⁰ Lihat Penjelasan Pasal 6 tentang pelaksana pendaftaran tanah dan peran pejabat yang terlibat dalam proses Pendaftaran tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Obyek Pendaftaran Tanah menurut Pasal 9 :

- (1) Obyek pendaftaran tanah 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;
- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Pemerintah telah membuat kebijakan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai upaya untuk menghindari kasus sengketa tanah. Sengketa tanah terjadi karena ada beberapa pihak yang merasa berhak atas kepemilikan tanah tertentu sehingga tidak mau dibagi atau mengalah. Alhasil sengketa tanah ini harus diselesaikan melalui ranah hukum yang menghabiskan biaya, waktu, dan tenaga.

Pembuatan sertifikat tanah melalui skema PTSL ini juga telah dilindungi oleh hukum yakni dalam pasal 19 UUPA juncto Peraturan pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. "Melalui PTSL penyelenggaraan pendaftaran tanah dipercepat serta dilakukan secara serentak oleh pemerintah dengan biaya ditanggung pemerintah,"²¹

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan.

Pendaftaran Tanah Sistematis yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang

tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menjadi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kebijakan PTSL merupakan Program Strategis Nasional dengan konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus menjaga kualitas data bidang tanah yang ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar lengkap dan akurat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Aturan Hukum Terhadap Surat Keterangan Garapan Dalam Mengelola Hak Atas Tanah Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur mengenai tanah garapan karena tanah garapan bukan merupakan kategori tanah hak. Terkait dengan hak garap dalam penguasaan tanah garapan, terlihat jelas bahwa hak garap merupakan penguasaan tanah dalam arti fisik, dan belum tentu secara yuridis atau kedua-duanya. Hak garap dapat dihubungkan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana bunyi Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Pemberian lahan garapan di desa biasanya didasarkan pada Surat Perjanjian Lahan Garapan dengan mengacu pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPperdata"). Jika tanah garapan telah dilekati hak milik (oleh pihak lain), maka tanah garapan tersebut tidak dapat diajukan pensertifikatan hak milik penggarap kecuali hak tanah tersebut telah jatuh kepada Negara. Begitupun keanggotaan alas hak tanah tersebut merupakan Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan yang masih berlaku, tidak dapat menjadi milik penggarap kecuali tanah tersebut telah statusnya telah jatuh kepada negara.
2. Surat garapan diterbitkan oleh pemilik tanah atau instansi yang mengelola tanah tersebut dan memberikan hak kepada penggarap untuk mengusahakan tanah tersebut sesuai kesepakatan, namun tidak memberikan hak kepemilikan. Surat garapan biasanya melibatkan kesepakatan antara pemilik tanah dan penggarap dengan persyaratan tertentu yang harus dipenuhi oleh penggarap. Penerbitan Surat Keterangan Garapan yang belum dilekati dengan sesuatu hak, bisa langsung didaftarkan menjadi Hak Milik dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. prosedur pendaftaran untuk surat keterangan tanah garapan dalam mengelola hak atas

²¹ Lihat Pasal 19 Peraturan pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah ayat (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya

tanah sama seperti kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diatur dalam Pasal 12 PP 24/1997.

Pendaftaran tersebut meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumus susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya wajib diusahakan oleh pihak yang mendaftarkan.

B. Saran

1. Surat Keterangan Garapan merupakan salah satu bentuk bukti pengelolaan dan penguasaan tanah yang sering digunakan di Indonesia. Namun, dalam konteks hukum agraria, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak secara eksplisit mengatur mengenai tanah garapan karena tanah garapan bukanlah termasuk dalam kategori tanah hak. Dalam hal ini, hak garap lebih sering diartikan sebagai penguasaan tanah dalam arti fisik, yang belum tentu memiliki pengakuan yuridis yang jelas. Saran saat ini Pemerintah masih belum Tegas dalam penerapan aturan mengenai Tanah Garapan terlebih masalah surat keterangan garapan sampai saat ini masih sering terjadi.
2. Surat keterangan garapan yang diterbitkan oleh pemilik tanah, kepala desa atau instansi yang mengelola tanah memberikan hak kepada penggarap untuk mengusahakan tanah tersebut sesuai kesepakatan, namun tidak memberikan hak kepemilikan. Untuk mengatasi masalah yang timbul dari pemberian surat keterangan garap oleh kepala desa, beberapa langkah penting perlu diambil. Pertama, transparansi dan akuntabilitas dalam proses pemberian surat ini harus ditingkatkan, melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan tokoh masyarakat, serta membuat dokumen-dokumen terkait dapat diakses publik. Selain itu, kepala desa perlu mendapatkan pendidikan dan pelatihan mengenai hukum pertanahan dan prosedur administrasi yang benar untuk mengurangi penyalahgunaan wewenang. Pendaftaran tanah garapan menjadi hak milik melibatkan pengumpulan data fisik dan yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah. Ini penting untuk menentukan status hukum dan status penguasaan bidang tanah yang didaftarkan. Saran penulis Pihak yang mendaftarkan tanah, termasuk pemilik tanah, penggarap, dan pihak ketiga yang memiliki hak atas tanah, harus memastikan akurasi data yang dikumpulkan. Saran pentingnya Edukasi masyarakat tentang hak-hak mereka terkait tanah dan prosedur yang benar untuk memperoleh sertifikat tanah resmi dapat mencegah mereka menerima surat keterangan garap yang tidak sah. Selain itu, pengembangan dan penyederhanaan proses administrasi pertanahan, seperti percepatan sertifikasi tanah melalui program nasional, akan mengurangi ketergantungan pada surat keterangan garap yang tidak sah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba M. H., 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Balai Pustaka Depdikbud, 2004. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, dalam Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undangundang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Penerbit Djambatan
- Fuady Munir, 2014. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Harsono Boedi, 2004. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undangundang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Penerbit Djambatan
- HS Salim, 2007. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada
- Parlindungan AP, 1993. *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju
- Perangin Effendi, 1989. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali
- Salim Peter dan Salim Yenny, 2002. *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Jakarta: Modern English Press.
- Sapto Nugroho, 2017. *Hukum Agraria Indonesia*, Solo: Pustaka Iltizam.
- Sitorus Oloan, 2014. *Hukum Tanah, Modul Tanah MKK-2/3 SKS/ MODUL I-IX*, Yogyakarta: Penerbit Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Soekanto, S dan Mamudji, S. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers
- Subagiyo Tatak Dwi, 2018. *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang Undang Jaminan Fidusia*, Surabaya: UWKS Press. Sugianto Thoyib, *Hukum Agraria*,

- Malang: Fakultas Hukum Supriyadi, 2009. *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ulfa Hasanah, Hayatul Ismi, 2020. *Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Riau.
- Urip Santoso, 2001. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta; Kencana Usman Husaini, 2006. *Manajemen Teori, Praktik, dan Riset Pendidikan*, Jakarta: PT Bumi Aksara.
- W. S. Maria. Sumardjono, 2007. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas
- Wahid Muchtar, 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Penerbit Republika

Sumber Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, Lembaran Negara RI Tahun 1999 Nomor 165,
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
- Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3886,
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Jurnal Dan Makalah

- Harefa Ferdian Dios, Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Lex Administratum*, Vol. VIII/No. 3/Jul-Sep /2020, Fakultas Hukum Unsrat, 2020
- Mawuntu Ronald J., Konsep Penguasaan Negara Berdasarkan Pasal 33 Uud 1945 Dan Putusan Mahkamah Konstitusi, Vol.XX/No.3/April-Juni/2012, Fakultas Hukum Unsrat, 2012
- SW Sumardjono Maria, “Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan

Implementasinya”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, September 2007

- Yamin Muhammad, Zaidar, Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan Volume 13*, Nomor 2, Juli-Desember 2018, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018

Sumber Lainnya

- <https://www.dpr.go.id/berita/detail/id/40686/t/Saan+Mustopa%3A+Ketimpangan+Penguasaan+Tanah+Sudah+Akut>
- Diduga Pakai ‘Tangan’ Sat Pol PP Manado, Mafia Tanah Rampas Hak 5 Pemilik Lahan di Ring Road <https://swarakawanua.id/19780-2/Satpol+PP+Manado+Di+duga+jadi+perpanjangan+Tanah+Mafia+Tanah>
- <https://www.ketik24.com/?p=1989/>
- <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/penguasaan>