



PENGUATAN HAK PERORANGAN ATAS TANAH ULAYAT DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PELEPASAN HAK ADAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAYAPURA

Andhis Syandyah Maswonggo
Universitas Islam Indonesia

Korespondensi Penulis: 21921040@students.uii.ac.id

Abstract. *The existence of customary law communities over customary land in Jayapura City is still dominated by applicable customary rules. The absence of regional regulations governing the administration and inventory of customary land registration has caused legal uncertainty which is one of the causes of land disputes in various regions in Papua. Since the enactment of the UUPA that regulates land in Indonesia, there has been a unification of land rights laws. One of the instruments for strengthening customary land rights based on the UUPA refers to the conversion provisions. Departing from these conditions, the purpose of this study is to find out and analyze the legal basis that strengthens the conversion of customary rights in the issuance of individual property rights certificates through the release of customary rights in Jayapura City. As well as knowing efforts to strengthen the conversion of land customary rights in the issuance of individual ownership certificates through the release of customary rights at the Jayapura City Land Office. The method in this study uses empirical juridical research, or called field research. The object of this research is the conversion of customary land rights in Jayapura City, the subjects in this study are the parties who will provide data or information related to the research object. Data analysis uses a qualitative approach. The result of this study is that the legal basis that strengthens the conversion of customary rights into property rights certificates based on the release of customary rights in Jayapura City is in accordance with the applicable positive law, but there is a difference in its implementation, namely the release of customary rights carried out by the customary head is transferred as an individual right, not customary land is released to the state in accordance with the applicable positive law. Efforts to strengthen the conversion of customary land rights in the issuance of individual ownership certificates through the release of customary rights if you want to ensure legal certainty of the rights to the land owned must be registered. The purpose of registering former land belonging to customary land through the release of customary rights as the basis for land ownership rights is to strengthen the right to land owned by issuing a certificate of ownership as the legal owner.*

Keywords: Conversion, Ulayat Land, Jayapura

Abstrak. *Keberadaan masyarakat hukum adat atas tanah adat di Kota Jayapura masih didominasi oleh aturan adat yang berlaku. Ketidadaan peraturan daerah yang mengatur administrasi dan inventarisasi pendaftaran tanah adat telah menimbulkan ketidakpastian hukum yang menjadi salah satu penyebab terjadinya sengketa tanah di berbagai daerah di Papua. Sejak diberlakukannya UUPA yang mengatur pertanahan di Indonesia, telah terjadi penyatuan undang-undang hak atas tanah. Salah satu instrumen penguatan hak ulayat tanah berdasarkan UUPA mengacu pada ketentuan konversi. Berangkat dari kondisi tersebut, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis dasar hukum yang memperkuat konversi hak ulayat dalam penerbitan sertifikat hak milik perorangan melalui pelepasan hak ulayat di Kota Jayapura. Serta mengetahui upaya penguatan konversi hak ulayat tanah dalam penerbitan sertifikat hak milik perorangan melalui pelepasan hak ulayat di Kantor Pertanahan Kota Jayapura. Metode dalam penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris, atau disebut field*

research. Objek penelitian ini adalah konversi hak atas tanah adat di Kota Jayapura, subjek dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang akan memberikan data atau informasi terkait objek penelitian. Analisis data menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa dasar hukum yang memperkuat konversi hak ulayat menjadi sertifikat hak milik berdasarkan pelepasan hak ulayat di Kota Jayapura sudah sesuai dengan hukum positif yang berlaku, namun terdapat perbedaan dalam pelaksanaannya, yaitu pelepasan hak adat yang dilakukan oleh kepala adat dialihkan sebagai hak individu. Bukan tanah adat dilepaskan kepada negara sesuai dengan hukum positif yang berlaku. Upaya penguatan konversi hak ulayat tanah dalam penerbitan sertifikat kepemilikan individu melalui pelepasan hak ulayat jika ingin memastikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki harus didaftarkan. Tujuan pendaftaran tanah bekas milik tanah adat melalui pelepasan hak ulayat sebagai dasar hak memiliki tanah adalah untuk memperkuat hak atas tanah yang dimiliki dengan menerbitkan sertifikat hak milik sebagai pemilik yang sah.

Kata Kunci: Konversi, Tanah Ulayat, Jayapura

PENDAHULUAN

Kondisi kehidupan masyarakat terus berkembang sesuai dengan dinamika pembangunan dan tuntutan zaman. Akibatnya, aktifitas kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan tanah semakin hari semakin bertambah dan bahkan semakin kompleks. Bila kompleksitas itu tidak diikuti dengan upaya penertiban maka kelak masyarakat akan membani dirinya dengan permasalahan pertanahan yang semakin rumit. Provinsi Papua khususnya kota Jayapura dalam kenyataannya masih diakuinya tanah-tanah dalam lingkungan Masyarakat hukum adat yang pengurusan, penguasaan dan penggunaannya didasarkan pada ketentuan hukum adat setempat dan diakui oleh para warga Masyarakat hukum adat yang bersangkutan sebagai tanah ulayatnya. Menurut Masyarakat hukum adat papua, hak atas tanah yang dipegangnya adalah hak milik baik perorangan maupun Persekutuan, sebab hak tanah milik Masyarakat adat bukan diberikan oleh negara tetapi diperoleh dan dikuasai secara turun temurun dengan bersifat terkuat dan terpenuh.¹

Negara memiliki hak untuk mengatur keberadaan, kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Pengaturan dan pengelolaan tanah oleh negara, dimungkinkan antara negara yang satu dengan negara yang lain memiliki perbedaan. Melihat sejarah perkembangan kepemilikan tanah di Negara Republik Indonesia sejak penjajahan, maka dikenal adanya hak milik atas tanah yang juga disebut dengan hak *eigendom* (*eigendomrecht*) yang tunduk pada hukum barat, yakni hukum Eropa yang berlaku di Indonesia, sedangkan di sisi lain sebelum adanya penjajahan, hanya ada hak milik atas tanah berdasarkan Hukum Adat Indonesia.

¹ Ilham Marowa, "Pengakuan Masyarakat Adat Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hukum Adat", Amanna Gappa, Vol. 19, No. 4, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2011, hlm. 371.

Pengaturan tentang pengakuan hak istimewa kelompok masyarakat adat di jelaskan dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA. Mengingat peraturan Dalam Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA, perwujudan hak-hak masyarakat ulayat dan persamaan hak-hak masyarakat hukum adat yang masih ada dalam prakteknya terbagi antara kepentingan nasional yang bertumpu pada persatuan dan kesatuan bangsa secara konsisten dengan peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi. Dari ketentuan ini, dapat diuraikan bahwa pemerintah memberikan keistimewaan kepada kelompok masyarakat adat, yaitu mengakui hak ulayat masyarakat adat sepanjang keberadaan masyarakat adat itu masih ada, tidak bertentangan dengan kepentingan nasional serta peraturan perundang-undangan.²

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret, jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjeknya atau pemegang haknya. Sebagai contoh dapat dikemukakan hak-hak atas tanah yang disebut dalam ketentuan Konversi UUPA.³ Diatur bagian kedua UUPA tentang ketentuan Konversi. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan Konversi adalah penyesuaian hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang diterapkan dalam UUPA (Pasal 16 ayat (1) UUPA).

Sebelum melakukan Konversi hak tanah untuk pertama kali perlu di persiapkan terlebih dahulu Alas Hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik terhadap tanah yang menjadi objek pendaftaran tersebut. Pembuktiannya 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 Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten/Kota setempat dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.⁴ Eksistensi UUPA dan Peraturan Pemerintah terhadap ketentuan konversi hak atas tanah adat dalam pelaksanaannya di Kota Jayapura cenderung berbeda, hal ini dapat dilihat dari Masyarakat hukum adat setempat menyatakan bahwa sebagian besar tanah di Papua khususnya di Kota Jayapura merupakan tanah hak ulayat, kecuali yang telah dialihkan dengan pelepasan adat. Apabila sesuatu hak terjadinya menurut hukum adat, maka prosesnya pada pembukuan tanah ulayat masyarakat adat setempat melalui proses yang lama.

² Anang Husni, Opan Satria Mandala, and Muhammad Bimarasmana, *"Rights of Indigenous Peoples in the Politics of Agrarian Law in Indonesia,"* Jurnal Fundamental Justice, September 2022, hlm. 91–112.

³ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm 25.

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada media group, 2010), hlm.179.

Hak kepemilikan perorangan yang masih melekat pada dominasi hukum adat tidak memiliki nilai ekonomis dan kepastian hukum. Fenomena ini dapat menimbulkan konflik ataupun sengketa atas peralihan hak atas tanah menjadi hak milik. Sehingga perolehan hak milik perorangan atas hak ulayat masyarakat hukum adat papua khususnya di Kota jayapura jika hendak dilakukan pensertifikatan dan pendaftaran tanahnya maka harus tunduk terhadap persyaratan-persyaratan pendaftaran tanah sebagaimana di atur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP No.24/1997) yang dewasa ini telah di perbarui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. (Selanjutnya disebut PP No.18/2021).

Perbedaan pemahaman atau pandangan hukum antara masyarakat hukum adat dan hukum positif yang berlaku di Indonesia terkait hak atas tanah membuat penulis ingin meneliti lebih jauh tentang penguatan hak perorangan atas tanah ulayat menjadi hak milik yang berada di Kota Jayapura, penguatan hak tersebut dapat di analisis melalui proses konversi hak atas tanah, pendaftaran tanah yang tanahnya berasal dari tanah ulayat, hingga proses terbitnya sertifikat hak milik atas tanah ulayat melalui pelepasan adat yang di laksanakan oleh Kantor pertanahan setempat. Pentingnya pelayanan pertanahan dan sistem yang baik serta landasan hukum yang jelas akan membuat kepastian hukum bagi orang yang memiliki sertifikat sebagai bukti yang kuat atas tanah yang dimiliki.

Penelitian yang dilakukan Fitriana Eka Yunita (2018). Dengan judul tesis “Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat”. Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam tesis ini adalah: Bagaimana proses pelepasan hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat? Bagaimana peran jabatan notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah adat pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat? Bagaimana penyelesaian sengketa pada tahap proses pendaftaran hak atas tanah adat menjadi hak milik perorangan pada suku Moi di Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat? Perbedaan dengan tesis penulis adalah: penulis berfokus pada bagaimana sistem konversi hak atas tanah ulayat menjadi sertifikat hak milik perorangan melalui pelepasan adat di Kantor Pertanahan Kota jayapura, serta bagaimana landasan hukum konversi atas tanah ulayat menjadi sertifikat hak milik perorangan melalui pelepasan adat di Kota Jayapura, sementara fokus penelitian

pembandingan ini adalah proses pelepasan hak adat menjadi hak milik perorangan dan penyelesaian sengketanya, serta peranan notaris dalam proses pelepasan hak.⁵

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.⁶ Objek dalam penelitian ini adalah Konversi Hak Atas Tanah Adat di Kota Jayapura. Subjek Penelitian adalah pihak-pihak yang akan memberikan data atau informasi yang terkait dengan objek Penelitian. Dalam pengumpulan data lapangan digunakan alat pengumpulan data berupa pedoman wawancara dan studi dokumen (observasi).

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara kualitatif. Analisa data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisir data, memilah-milah data menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistematisnya, mencari dan menemukan pola, menemukan yang penting dan apa yang dapat diceritakan orang lain.⁷

Adapun kesimpulan yang akan diambil dilakukan dengan cara deduktif yaitu proses penalaran untuk menarik kesimpulan berupa prinsip atau sikap yang berlaku khusus berdasarkan atas fakta-fakta yang bersifat umum.⁸

KONSEP DASAR

1. Teori Hak (*The Theory of Right*)

Hak merupakan sesuatu yang melekat pada manusia, baik pada aspek fisik maupun aspek eksistensialnya. Begitu pentingnya hak sehingga diperlukan pengakuan dan perlindungan dalam daftar-daftar resmi sehingga hak dapat memperoleh kedudukan hukum. Selama suatu hak tidak dilindungi oleh peraturan hukum, maka hak ini belum merupakan hak hukum.⁹

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau

⁵ Fitriana Eka Yunita, S.H., "*Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat*". Tesis, Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, 2018, hlm. 7

⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), hlm. 126.

⁷ Burhan Bugin, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Aktualisasi Metodologi Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2006), hlm. 219.

⁸ Santoso, *Penalaran Deduktif dan Induktif*, <http://ssantoso.blogspot.com/2008/08/penalaran-induktif-dan-deduktif-materi.html>, Akses 5 Juni 2024.

⁹ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Cetakan ke-I, (Bandung: Nusa Media dan Nuansa, 2006), hlm. 113.

tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁰ Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum maka datanglah kepastian.¹¹

3. Teori Pendaftaran

Pendaftaran merupakan proses yang penting dalam kegiatan dan organisasi untuk mengumpulkan informasi dan data penting. Pendaftaran dilakukan untuk mempermudah pengelolaan, identifikasi, dan pelacakan individu, barang, atau kegiatan tertentu. Meskipun pendaftaran memiliki kelebihan dalam memudahkan administrasi dan pengambilan keputusan, terdapat pula kekurangan seperti potensi kebocoran data dan kendala teknis yang perlu diperhatikan. Dalam melakukan pendaftaran, penting untuk mengikuti prosedur yang telah ditentukan oleh penyelenggara dan menjaga keamanan data dengan baik.

4. Teori Hak Konversi

Konversi diartikan sebagai peralihan, perubahan (*omzetting*) dari suatu hak kepada suatu hak lain. Pengertian ini lain dengan pengertian hak konversi. Hak konversi menurut *Vorstenlandsche Grondhuurreglement* diartikan sebagai suatu hak berdasarkan atas suatu *conversiebeschikking*, yaitu suatu hak dari seorang *landbouwondernemer* atas nikmat dari tanah, buruh, dan air yang diperlukan untuk *ondernemingnya*. Jadi pengertian konversi dengan hak konversi itu berbeda. Kata "Konversi" dalam bahasa latin yaitu "*Convertera*" yang artinya membalikkan atau mengubah nama dengan pemberian nama baru atau sifat baru sehingga mempunyai isi dan makna yang baru.¹²

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Landasan Hukum yang Memperkuat konversi Hak Atas Tanah Ulayat Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Perorangan Berdasarkan Pelepasan Adat di Kota Jayapura

Tanah di Jayapura pada umumnya dikenal sebagai tanah hak ulayat. Pengakuan UUPA terhadap Hak ulayat yang dijumpai pada pasal 3 UUPA dijadikan oleh masyarakat

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2009), hlm. 158.

¹¹ Satjipto Raharjo, *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Krisis tentang Pergaulan Manusia dan Hukum*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007), hlm. 85.

¹² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 20.

adat sebagai acuan dalam mempertahankan eksistensi hak ulayat. Hal ini dapat dilihat dari sistem kepemimpinan *Ondoafi* di Jayapura. Sistem kekerabatan pada masyarakat hukum adat Papua, termasuk suku-suku di Jayapura umumnya menganut *sistem patrilineal* (garis keturunan ayah). Sistem kekerabatan ini mempengaruhi pola penguasaan dan penggunaan tanah dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat.

Tanah adat yang dimiliki masyarakat hukum adat jayapura pemilikannya secara kolektif (bersama/komunal) dengan penguasaan *Ondoafi*. *Ondoafi* kemudian membagi berdasarkan *marga/keret*, berikutnya dalam keturunan *keret/marga* itu akan membaginya kepada anak tertentu sebagai pemilikan pribadi (perseorangan/individual). Anak yang berhak mendapatkan tanah milik adat tersebut adalah anak laki-laki tertua. Pemilikan terhadap tanah adat membuat pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut mempunyai kewenangan dapat mengeluarkan surat pelepasan adat ketika ada pihak lain yang berminat untuk menggunakan bahkan membebaskan tanah dimaksud. Hal tersebut mempengaruhi sistem pertanahan dan pendaftaran hak khususnya tanah ulayat di Kantor Pertanahan Kota Jayapura.

Pengaturan hukum positif hak atas tanah ulayat di Kota Jayapura tidak secara eksplisit menyebutkan tentang ketentuan Konversi, tetapi dalam Peraturan Daerah Khusus Provinsi Papua No.23 Tahun 2008 terdapat Tata cara pengelolaan Hak atas tanah masyarakat hukum adat dan hak perorangan Masyarakat Hukum adat atas Tanah yang mengatur tentang hak atas tanah adat tersebut. Dalam hal sebagian atau seluruh hak ulayat masyarakat hukum adat dan atau hak perorangan warga masyarakat hukum adat atas tanah dilepaskan oleh masyarakat hukum adat dan atau perorangan warga masyarakat hukum adat, maka tanah itu dilepaskan kepada Negara sehingga menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Hak ulayat masyarakat hukum adat dan atau hak perorangan warga masyarakat hukum adat atas tanah yang dilepaskan kepada Negara, oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diberikan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain, berdasarkan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Terdapat perbedaan antara apa yang diatur dalam Perdasus No.23 tahun 2008 dengan apa yang dilaksanakan di Kota Jayapura. Sebagaimana diatur dalam Pasal 8 dan pasal 10, pelepasan sebagian atau seluruh hak ulayat masyarakat hukum adat kepada pihak yang memerlukan tanah dengan ganti kerugian yang disepakati bersama seharusnya dilakukan dengan akta autentik. Terhadap sebagian atau seluruh hak yang dilepaskan, tanahnya dilepaskan kepada negara menjadi tanah yang langsung dikuasai

oleh negara. Pada kenyataannya yang terjadi justru penguasa atau pimpinan masyarakat hukum adat setempat memberikan keterangan bahwa suatu bidang tanah merupakan milik perorangan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Dari hak perorangan tersebut selanjutnya dibuatkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah adat dari pemegang hak perorangan warga masyarakat hukum adat kepada pihak yang membutuhkan tanah, bukan dilepaskan kepada negara untuk menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Menurut Timothius Hamadi selaku salah satu Ondoafi di Kota Jayapura, masyarakat hukum adat tidak mengenal istilah konversi hak atas tanah, mereka hanya mengetahui untuk mengalihkan hak atas ulayatnya dapat melalui sistem pelepasan hak adat, sedangkan untuk mengukuhkan hak atas tanah yang dimilikinya dapat melalui pengakuan hak adat. Dari pelepasan dan pengakuan hak adat, masyarakat hukum adat beranggapan bahwa tanah tersebut sudah terjamin. Hal tersebut terjadi karena sebelum adanya hukum positif yang berlaku tentang pengaturan tanah, masyarakat hukum adat di Kota Jayapura sudah sering mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya dengan ketentuan hukum adat yang berlaku.¹³

Masyarakat hukum adat Kota Jayapura yang hanya mengetahui proses pengalihan hak atas tanah ulayatnya melalui pelepasan adat, tidak dapat menjamin kepastian hukum jika tanah tersebut tidak di daftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanahnya. Hal tersebut dapat dilihat dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, maka tanah tersebut harus didaftarkan di Kantor pertanahan.

Terjadinya Konversi Hak atas Tanah Ulayat di Kota Jayapura tidak dapat dikatakan sebagai konversi tetapi sebagai pelepasan adat atau pengakuan hak adat. Jika dilihat lebih lanjut, Pelepasan tanah adat telah merujuk pada Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali dibutuhkan akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum

¹³ Wawancara dengan Timothius Hamadi, Ondoafi Hamadi, Kota Jayapura, 3 Juni 2024.

berlakunya Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan.

Hal tersebut dapat dilihat juga dalam pasal 24 Peraturan Pemerintah N0.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang mengatakan 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 yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Jika ada pihak yang ingin melakukan pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari tanah ulayat di Kota Jayapura, harus memiliki alas hak berupa surat pelepasan adat atau surat pengakuan hak adat sebagai alas hak untuk mendaftarkan tanah tersebut.

Oleh karena itu, landasan hukum yang menguatkan konversi hak atas tanah adat menjadi sertifikat hak milik di Kota Jayapura sudah sesuai dengan hukum positif yang berlaku, namun terdapat perbedaan dalam pelaksanaannya untuk pelepasan adat yaitu penguasa atau pimpinan masyarakat hukum adat setempat memberikan keterangan bahwa suatu bidang tanah merupakan milik perorangan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Dari hak perorangan tersebut selanjutnya dibuatkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah adat dari pemegang hak perorangan warga masyarakat hukum adat kepada pihak yang membutuhkan tanah, bukan dilepaskan kepada negara untuk menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

2. Upaya Penguatan Konversi Hak Perorangan Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Pelepasan Hak di Kantor Pertanahan Kota Jayapura

Pasal 96 Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 menyatakan bahwa Alat bukti tertulis bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini. Dipertegas kembali dalam Pasal 97 bahwa surat keterangan Tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah. Jika tanah tersebut tidak didaftarkan maka status tanah tersebut tetap menjadi hak milik atas tanah adat.

Hal tersebut menunjukkan bahwa surat pelepasan hak adat atas tanah yang dimiliki oleh pihak diluar masyarakat hukum adat sebagai alas hak atas kepemilikan tanah belum

sepenuhnya menjamin kepastian hukum jika tanah tersebut belum di daftarkan ke kantor pertanahan. Oleh karena itu, Upaya penguatan hak perorangan atas tanah masyarakat hukum adat jika ingin menjamin kepastian hak atas tanahnya harus di daftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikatnya.

a. Tata Cara memperoleh Surat Pernyataan Pelepasan hak adat di Kota Jayapura

Surat Pernyataan pelepasan adat dibuat oleh Kepala Suku yang mengetahui ondoafi untuk pihak-pihak diluar masyarakat hukum adat yang ingin memiliki tanah untuk kepentingannya dengan cara melakukan pembayaran ganti rugi/rekognisi (*recognitie*). Ketika akan dilaksanakannya pelepasan tanah adat, maka ondoafi akan memberi tahu tanah adat yang dimiliki oleh kepala suku yang berhak atas tanah adat tersebut. Jika para pihak bersepakat maka akan dilakukan pelepasan adat yang ditandai dengan surat pelepasan adat yang dibuat oleh kepala suku, di ketahui oleh Kepala suku tetangga, Keret/ketua Marga, Kepala Desa dan Kepala distrik/kampung yang ditandai dengan tanda tangan. Jika tidak dilakukan sesuai prosedur menurut hukum adat pelepasan tanah hak ulayat tersebut dianggap cacat. Isi dari Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah adat di Kota jayapura:

- 1) Awal surat yang memuat keterangan hari, tanggal, bulan dan tahun surat pelepasan dibuat.
- 2) Identitas pemilik hak atas tanah adat (Pihak pertama)
- 3) Identitas penerima peralihan hak atas tanah adat (Pihak kedua)
- 4) keterangan yang memuat persetujuan antara pihak pertama dan pihak kedua saling mufakat atas pelepasan hak atas sebidang tanah adat;
- 5) Letak bidang tanah yang dilakukan peralihan haknya yang memuat:
 - a) Luas tanah;
 - b) Batas-batas tanah sebelah utara, selatan, timur dan barat;
- 6) klausula tentang pelepasan hak atas sebidang tanah adat yang memuat:
 - a) Pihak pertama telah menyerahkan sebidang milik tanah adat suku yang bersangkutan kepada pihak kedua dan pihak kedua menerima sebidang tanah tersebut digunakan untuk keperluannya untuk membayar ganti rugi;
 - b) Segala sesuatu yang timbul akibat diterbitkannya surat pernyataan pelepasan hak atas tanah adat adalah tanggung jawab pihak pertama;
- 7) Keterangan Penutup surat pernyataan pelepasan adat yang memuat:

- a) Pelepasan hak atas tanah adat tersebut dibuat pihak pertama dan disetujui oleh pihak kedua dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun;
 - b) Tokoh-tokoh adat yang akan membubuhi tanda tangannya diatas surat pernyataan pelepasan adat disertai legalisir lurah diketahui oleh kepala camat dan menjadi pegangan oleh masing-masing pihak.
- 8) Para saksi yang menguatkan surat pernyataan pelepasan tersebut yang dilegitimasi oleh otoritas adat.

Setelah alas hak berupa surat pernyataan pelepasan adat telah dibuat dan disetujui oleh masing-masing pihak, maka surat pelepasan adat tersebut dapat dijadikan alas hak untuk mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan.¹⁴

- b. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Surat Pelepasan adat menjadi Sertifikat hak milik di Kantor Pertanahan Kota Jayapura

Proses pendaftaran pertama kali bekas tanah adat pada kantor pertanahan Kota Jayapura mendasarkan pada surat pelepasan sebagai alas hak bukti kepemilikan tanah. Apabila tidak ada surat pelepasan hak adat maka tidak dapat diproses.¹⁵ Jika perorangan yang telah memiliki surat pernyataan Pelepasan adat, maka selanjutnya pemohon mengisi Surat Pengajuan permohonan pengakuan Hak/penegasan hak pada pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Jayapura yang meliputi:

- 1) Identitas Pemohon yang bertindak atas nama diri sendiri/Badan Hukum/ Selaku Kuasa yang memuat;
 - a) Nama/Badan Hukum;
 - b) Tanggal lahir;
 - c) Pekerjaan;
 - d) Nomor KTP/Akta Pendirian;
 - e) Alamat dan Nomor Telepon/email.
- 2) Keterangan mengajukan permohonan Pengakuan Hak/Penegasan Konversi atas bidang tanah yang dikuasai/dimiliki yang memuat:
 - a) Letak tanah;
 - b) Asal hak;
 - c) Penggunaan tanah;

¹⁴ Wawancara dengan Timothius Hamadi, Ondoafi Hamadi, Kota Jayapura, 3 Juni 2024.

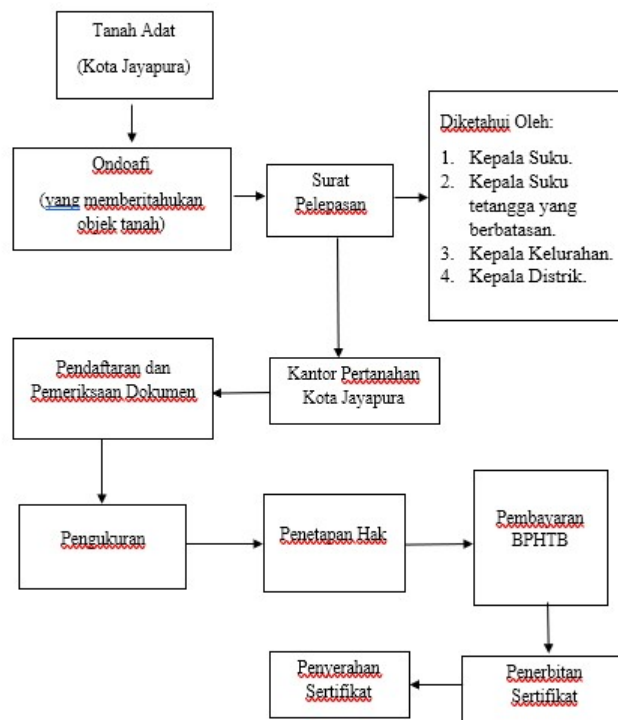
¹⁵ Wawancara dengan Florida Violeta Nari, Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan, Kota Jayapura, 29 Mei 2024.

- d) Luas tanah
- 3) Keterangan bidang tanah tersebut dikuasai secara fisik dan tidak ada sengketa di atasnya serta telah dipasang tanda-tanda batas.
- 4) Lampiran persyaratan untuk melengkapi permohonan yang memuat:
 - a) Surat permohonan diatas materai cukup;
 - b) Surat kuasa (jika pemohonnya dikuasakan);
 - c) Fotocopy KTP Pemohon dan Kuasanya (Jika dikuasakan);
 - d) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah;
 - e) Bukti kepemilikan Tanah/alas hak milik adat/Bekas milik adat atau surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah;
 - f) Fotocopy Bukti perpajakan yang berupa SPPT PBB tahun berjalan dan Bukti pembayarannya, SSPD-BPHTB, dan SSP-PPh.

Setelah pemohon/pendaftar telah mempersiapkan segala sesuatnya, maka selanjutnya pemohon/pendaftar dapat segera menempuh proses pendaftaran tanah, mekanisme pendaftaran tanah meliputi proses:

- 1) Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah melalui loket II;
- 2) Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugasloket II;
- 3) Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas Loker II, yang biasanya berisi tentang:
 - a) Penerimaan berkas permohonan dan kelengkapan surat permohonan;
 - b) Rincian biaya;
 - c) Perintah pembayaran dan pengambilan tanda bukti pendaftaran di loket III;
- 4) Pembayaran oleh pemohon/pendaftar di loket III;
- 5) Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas loket III, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar;
- 6) Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan serta penerbitan sertifikat;
- 7) Pengambilan sertifikat di loket IV oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan keterangan pendaftaran tanah;

Kondisi di lapangan menunjukkan bahwa mekanisme pendaftaran tanah hak ulayat dalam upaya penerbitan sertifikat hak milik melalui pelepasan adat di Kantor Pertanahan Kota Jayapura dapat diketahui melalui bagan di bawah:



Gambar 1. Bagan Pendaftaran Tanah Adat Menjadi Sertifikat Hak Milik

Merujuk pada gambar diatas, dapat di ketahui bahwa proses penerbitan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari tanah ulayat di Kota Jayapura dilaksanakan dengan Konversi Permenag ATR/BPN No.3 Tahun 1997 berupa surat pelepasan hak adat/ surat pengakuan hak adat, jika hendak melakukan penguatan hak atas tanah perorangan yang berasal dari tanah ulayat harus mendaftarkan tanah yang dimiliki di Kantor Pertanahan Kota Jayapura untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut, prosesnya dapat dilakukan dengan cara membuat surat keterangan pelepasan hak adat atas tanah ulayat dengan membayar ganti kerugian atau rekognisi ke Masyarakat hukum adat yang memiliki tanah ulayat sebagai pemilik sebelumnya, setelah mendapatkan surat pernyataan pelepasan adat, dari surat tersebut dijadikan sebagai alas hak untuk mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan setempat untuk menerbitkan sertifikat hak milik perorangan.

PENUTUP

Landasan hukum yang menguatkan konversi hak atas tanah adat menjadi sertifikat hak milik berdasarkan pelepasan hak adat di Kota jayapura sudah sesuai dengan hukum positif yang berlaku, namun terdapat perbedaan dalam pelaksanaannya yaitu pelepasan hak adat. Penguasa atau pimpinan masyarakat hukum adat setempat memberikan keterangan bahwa suatu bidang tanah merupakan milik perorangan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Dari hak perorangan tersebut selanjutnya dibuatkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah adat dari

pemegang hak perorangan warga masyarakat hukum adat kepada pihak yang membutuhkan tanah, bukan dilepaskan kepada negara untuk menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Upaya penguatan konversi hak atas tanah perorangan yang berasal dari tanah ulayat melalui pelepasan hak adat wajib didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan Kota Jayapura untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Anang Husni, Opan Satria Mandala, and Muhammad Bimarasmana, *“Rights of Indigenous Peoples in the Politics of Agrarian Law in Indonesia,”* Jurnal Fundamental Justice, September 2022
- Burhan Bugin, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Aktualisasi Metodologi Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2006)
- Fitriana Eka Yunita, S.H., *“Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat”*. Tesis, Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, 2018
- Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Cetakan ke-I, (Bandung: Nusa Media dan Nuansa, 2006)
- Ilham Marowa, *“Pengakuan Masyarakat Adat Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hukum Adat”*, Amanna Gappa, Vol. 19, No. 4, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2011
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2009)
- Santoso, *Penalaran Deduktif dan Induktif*, <http://ssantoso.blogspot.com/2008/08/penalaran-induktif-dan-deduktif-materi.html>, Akses 5 Juni 2024
- Satjipto Raharjo, *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Krisis tentang Pergaulan Manusia dan Hukum*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007)
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012)
- Tri Mulyadi, S.H. *“Jual Beli Tanah Hak Ulayat Dengan Pelepasan Adat Sebagai Syarat Pendaftaran Tanah Pada Suku Tobatdji Enj’ros di Kota Jayapura Papua”*, Tesis, Semarang, Universitas Diponegoro, 2010
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada media group, 2010)
- Wawancara dengan Timothius Hamadi, Ondoafi Hamadi, Kota Jayapura, 3 Juni 2024.
- Wawancara dengan Florida Violeta Nari, Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan, Kota Jayapura, 29 Mei 2024.s